

平成 28 年 12 月 吉日

投資家の皆様へ

TORANOTEC 投信投資顧問株式会社

**追加型証券投資信託「ベストプロパティ・インカム（毎月分配型）」
信託終了（繰上償還）決定のお知らせ**

謹啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

また、平素は弊社の投資信託に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、弊社は追加型証券投資信託「ベストプロパティ・インカム（毎月分配型）」の繰上償還に関するご案内を行い、平成 28 年 11 月 30 日現在の受益者の皆様を対象に、法令および信託約款の定めに基づき、平成 28 年 12 月 16 日に書面決議を行いました。

その結果、議決権を行使することができる受益者の半数以上であって当該受益者の議決権の 3 分の 2 以上の賛成がありましたので、当初の予定通り平成 29 年 1 月 12 日に信託終了（繰上償還）することとなりましたのでお知らせいたします。

今後とも弊社および弊社ファンドをご愛顧くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。

敬具

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

商品分類および属性区分							
商品分類			属性区分				
単位型・追加型	投資対象地域	投資対象資産(収益の源泉)	投資対象資産	決算頻度	投資対象地域	投資形態	為替ヘッジ
追加型	国内	資産複合	資産複合 (債券、不動産投信、 その他資産(投資信託証券)) 資産配分変更型	年12回 (毎月)	日本	ファンド・ オブ・ファンズ	なし

※商品分類および属性区分の定義については、一般社団法人投資信託協会のホームページ(<http://www.toushin.or.jp/>)をご覧ください。

※属性区分に記載している「為替ヘッジ」は、対円での為替リスクに対するヘッジの有無を記載しております。

- 本書は金融商品取引法(昭和23年法律第25号)第13条の規定に基づく目論見書です。
- 「ベストプロパティ・インカム(毎月分配型)」(以下「ファンド」といいます。)の募集については、発行者である**TORANOTEC**投信投資顧問株式会社(委託会社)は、金融商品取引法第5条の規定により、有価証券届出書を平成28年9月21日に関東財務局長に提出しており、平成28年9月22日にその効力が生じております。また、同法7条の規定により、有価証券届出書の訂正届出書を平成28年11月29日及び平成28年12月19日に関東財務局に提出しております。
- ファンドに関する投資信託説明書(請求目論見書)を含む詳細な情報は、下記委託会社のホームページで閲覧およびダウンロードできるほか、取扱販売会社にご請求いただければ当該販売会社を通じて交付いたします。なお、販売会社にご請求目論見書をご請求された場合は、その旨をご自身で記録しておくようにしてください。
- 本書にはファンドの約款の主な内容が含まれておりますが、約款の全文は請求目論見書に掲載しています。
- ファンドの商品内容に関して重大な変更を行う場合には、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号)に基づき事前に受益者の意向を確認いたします。
- ファンドの財産は、信託法に基づき受託会社において分別管理されております。

<p>■委託会社〔ファンドの運用の指図を行う者〕</p> <p>TORANOTEC 投信投資顧問株式会社</p> <table border="1"> <tr> <td>金融商品取引業者</td> <td>関東財務局長(金商)第384号</td> </tr> <tr> <td>設 立 年 月 日</td> <td>平成10年7月31日</td> </tr> <tr> <td>資 本 金</td> <td>5億9,430万円</td> </tr> <tr> <td>運用する投資信託財産 の合計純資産総額</td> <td>15億7,738万円</td> </tr> </table> <p>(平成28年10月末日現在)</p>	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第384号	設 立 年 月 日	平成10年7月31日	資 本 金	5億9,430万円	運用する投資信託財産 の合計純資産総額	15億7,738万円	<p>■ファンドに関する照会先</p> <p>電話番号：03-3523-8118 (受付時間は営業日の午前9時～午後5時です。)</p> <p>インターネットホームページ http://www.toranotecasset.com/</p>
金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第384号								
設 立 年 月 日	平成10年7月31日								
資 本 金	5億9,430万円								
運用する投資信託財産 の合計純資産総額	15億7,738万円								
<p>■受託会社〔ファンドの財産の保管および管理を行う者〕</p> <p>三井住友信託銀行株式会社</p>									

ファンドの目的・特色

ファンドの目的

分配金原資の獲得と信託財産の長期的な成長を目指して運用を行います。

ファンドの特色

主要投資対象ファンド*を通じて、最終的には日本の不動産等へ投資します。

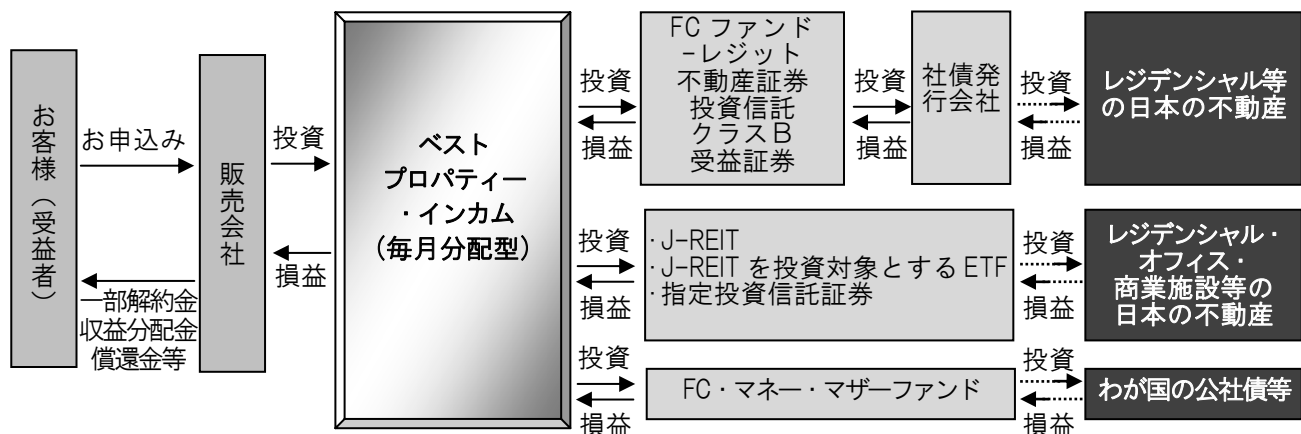
1. 日本の不動産を収益の源泉とするファンドです。
主要投資対象ファンドを通じて、主に日本の不動産(収益源物件)へ投資します。
2. 原則として毎月分配を行います。
主要投資対象ファンドを通じて、原則として不動産収益等を中心に毎月分配を行います。
3. 長期的な信託財産の安定性に配慮した運用を行います。
主要投資対象ファンドを通じて、最終的には、日本の不動産等へ投資することにより分配金原資の獲得と信託財産の長期的な成長を目指します。
4. 為替リスクはありません。
投資対象ファンドは、円建て資産へのみ投資を行いますので、為替リスクはありません。
5. ファンド・オブ・ファンズ形式で運用を行います。
ファンドは、主要投資対象ファンドを高位に組入れることにより運用を行う、ファンド・オブ・ファンズ^(注)です。

*主要投資対象ファンドとは、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。)^(注)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。)^(注)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。)^(注)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。)^(注)をいいます。

(注) ファンド・オブ・ファンズ形式とは、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。

ファンドの仕組み

分配金原資の獲得と信託財産の長期的な成長を目指して運用を行います。



主要投資対象ファンドの選定プロセス

【主要投資対象ファンド】

- ・ 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
- ・ J-REIT
- ・ J-REIT を投資対象とする ETF
- ・ 指定投資信託証券

【対象ファンドの分析・調査】

- ・ 安全性（発行体の信用度等）/成長性/収益性/組入物件 等を勘案

【投資配分の決定】

- ・ 時価総額/流動性 等を勘案

※上記は、平成 28 年 7 月末日時点のものであり今後変更することがあります。

主な投資制限

株式への投資割合	株式への直接投資は行いません。
投資信託証券への投資割合	制限を設けません。
外貨建資産への投資	制限を設けません。

分配方針

毎月 1 回の毎決算時に、原則として以下の方針に基づき収益の分配を行います。

- ① 分配対象額の範囲は、経費控除後の繰越分を含めた利子・配当収益と売買益(評価益を含みます。)等の全額とします。
 - ② 分配金額は、基準価額水準、市況動向等を勘案し、決定します。ただし、分配対象額が少額の場合には、分配を行わないこともあります。
 - ③ 留保益の運用については、特に制限を設けず、運用の基本方針に基づいた運用を行います。
- ※なお、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。

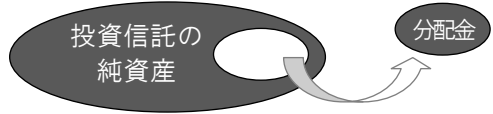
1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
決算日	決算日	決算日	決算日	決算日	決算日	決算日	決算日	決算日	決算日	決算日	決算日
分配	分配	分配	分配	分配	分配	分配	分配	分配	分配	分配	分配

上記はイメージ図であり将来の分配金の支払いおよびその金額について示唆、保証するものではありません。

[収益分配金に関する留意事項]

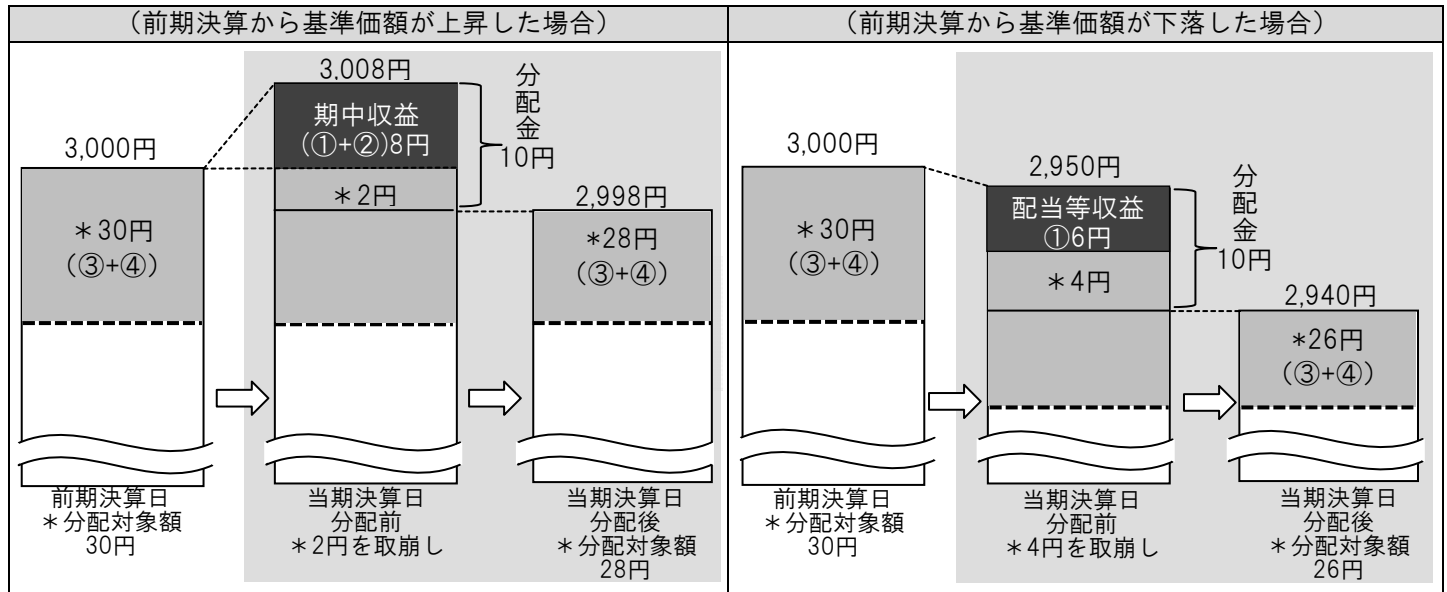
●分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。

投資信託で分配金が支払われるイメージ



●分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の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。

(計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合)



(注) 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、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。

●受益者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部又は全部が、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。

分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合	分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合
<p>受益者の購入価額 (当初個別元本)</p> <p>普通分配金</p> <p>元本払戻金 (特別分配金)</p> <p>分配金支払後基準価額</p> <p>個別元本</p> <p>※元本払戻金(特別分配金)は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、その金額だけ個別元本が減少します。また、元本払戻金(特別分配金)部分は非課税扱いとなります。</p>	<p>受益者の購入価額 (当初個別元本)</p> <p>元本払戻金 (特別分配金)</p> <p>分配金支払後基準価額</p> <p>個別元本</p>

普通分配金：個別元本（受益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）：個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の受益者の個別元本は、元本払戻金（特別分配金）の額だけ減少します。

(注) 普通分配金に対する課税については、後掲「手続・手数料等」の「ファンドの費用・税金」をご参照ください。

投資リスク

《基準価額の変動要因》

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、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。

ファンドの基準価額の変動要因として、主に以下のリスクがあります。

※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	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、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。債券市場のほかに株式市場を通じても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	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。

＜ご参考＞

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。

＜ファンドの運営上のリスク＞

「取得申込・解約申込および買取申込の受付の中止・取消」、「換金が制限される場合」、「信託の途中終了」があります。

＜その他の留意点＞

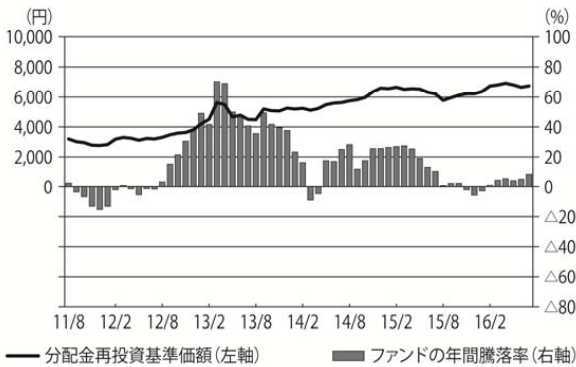
ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条6の規定(いわゆるクーリング・オフ)の適用はありません。

＜リスクの管理体制＞

委託会社では、取締役会が決定した運用リスク管理に関する基本方針に基づき、運用部、商品運用部、管理部およびコンプライアンス・オフィサーならびに投資政策委員会等が直接的または間接的に運用状況のモニタリングを通じて運用リスクの管理を行います。

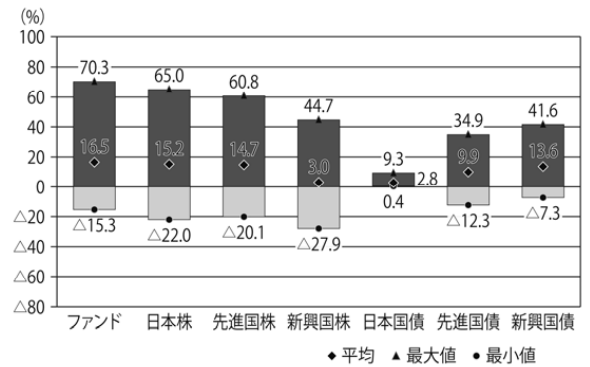
（ご参考情報）

ファンドの年間騰落率および
分配金再投資基準価額の推移
(2011年8月～2016年7月)



※年間騰落率は、2011年8月～2016年7月の5年間の各月末における直近1年間の騰落率を表示したものです。
 ※年間騰落率および分配金再投資基準価額は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算した年間騰落率が掲載されており、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率および実際の基準価額とは異なる場合があります。

ファンドと他の代表的な資産クラスとの
騰落率の比較
(2011年8月～2016年7月)



※上記グラフは、ファンドと代表的な資産クラスを定量的に比較できるように作成したものです。
 ※全ての資産クラスがファンドの投資対象とは限りません。
 ※上記は、2011年8月～2016年7月の5年間の各月末における直近1年間の騰落率の平均・最大・最小について表示したものです。
 ※ファンドの年間騰落率は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算した年間騰落率が掲載されており、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率と異なる場合があります。

ファンドと他の代表的な資産クラスの平均騰落率、年間最大騰落率および最小騰落率 (%)

	ファンド	日本株	先進国株	新興国株	日本国債	先進国債	新興国債
平均値	16.5	15.2	14.7	3.0	2.8	9.9	13.6
最大値	70.3	65.0	60.8	44.7	9.3	34.9	41.6
最小値	△15.3	△22.0	△20.1	△27.9	0.4	△12.3	△7.3

(注) 海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しております。

[出所：QuickまたはBloombergのデータを基にTORANOTEC投信投資顧問作成]

各資産クラスの指数（詳細は次頁をご参照ください。）

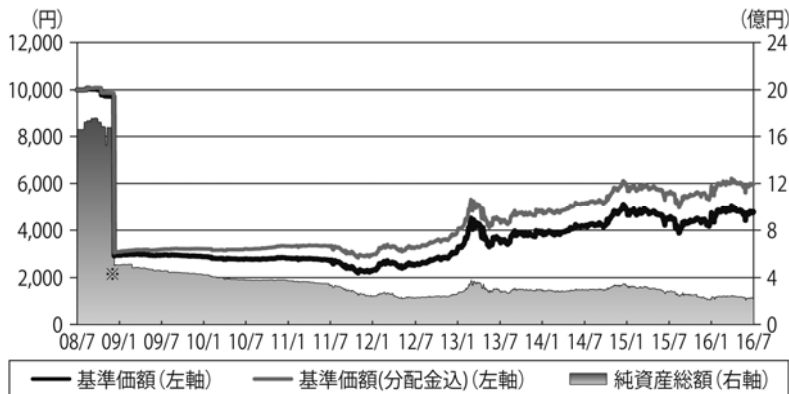
日本株	東証株価指数（TOPIX）（配当込み）
先進国株	ダウ・ジョーンズ先進国市場インデックス（円ベース）
新興国株	ダウ・ジョーンズ新興国市場インデックス（円ベース）
日本国債	NOMURA-BPI 国債
先進国債	シティ世界国債インデックス（除く日本、円ベース）
新興国債	シティ新興国市場米ドル建てソブリン債券インデックス（円ベース）

「代表的な資産クラスとの騰落率の比較」に用いた指数について

資産クラス	対象指数
日本株	東証株価指数（TOPIX）（配当込み）
	東証株価指数（TOPIX）とは、東京証券取引所第一部に上場する内国普通株式全銘柄を対象として算出した指数で、TOPIXに関する知的財産権その他一切の権利は東京証券取引所に帰属します。東京証券取引所は、TOPIXの指数値及びそこに含まれるデータの正確性、完全性を保証するものではありません。東京証券取引所はTOPIXの算出もしくは公表方法の変更、TOPIXの算出もしくは公表の停止またはTOPIXの商標の変更もしくは使用の停止を行う権利を有しています。
先進国株	ダウ・ジョーンズ先進国市場インデックス（円ベース）
	ダウ・ジョーンズ先進国市場インデックスとは、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスが開発した株価指数で、世界の先進国で構成されています。同指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利は、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスに帰属します。
新興国株	ダウ・ジョーンズ新興国市場インデックス（円ベース）
	ダウ・ジョーンズ新興国市場インデックスとは、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスが開発した株価指数で、世界の新興国で構成されています。同指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利は、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスに帰属します。
日本国債	NOMURA-BPI 国債
	NOMURA-BPI 国債とは、野村証券株式会社が発表しているわが国の代表的な債券パフォーマンスインデックスで、国債の他、地方債、政府保証債、金融債、事業債および円建外債等で構成されており、ポートフォリオの投資収益率・利回り・クーポン・デュレーション等の各指標が日々公表されます。NOMURA-BPI 国債は野村証券株式会社の知的財産であり、ファンドの運用成果に関し、野村証券株式会社は一切関係ありません。同指数の知的財産権とその他一切の権利は野村証券株式会社に帰属します。
先進国債	シティ世界国債インデックス（除く日本、円ベース）
	シティ世界国債インデックスとは、Citigroup Index LLCにより開発、算出および公表されているインデックスです。同指数に関する著作権、知的財産権とその他一切の権利はCitigroup Index LLCに帰属します。
新興国債	シティ新興国市場米ドル建てソブリン債券インデックス（円ベース）
	シティ新興国市場米ドル建てソブリン債券インデックスとは、Citigroup Index LLCにより開発、算出および公表されているインデックスです。同指数に関する著作権、知的財産権とその他一切の権利はCitigroup Index LLCに帰属します。

運用実績(2016年7月末日現在)

基準価額・純資産の推移



※2008/12/1～2009/1/8は基準価額の公表を中止していた期間です。
 (注)2009/1/9～2009/3/8の値は参考基準価額です。
 *基準価額は、信託報酬控除後です。
 *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。

分配の推移

決算日	分配金
2016. 3.22 (第91期)	10 円
2016. 4.22 (第92期)	10 円
2016. 5.23 (第93期)	10 円
2016. 6.22 (第94期)	10 円
2016. 7.22 (第95期)	10 円
直近1年間累計	120 円
設定来累計	1,200 円

※上記分配金は、1万口当り、税引き前です。

《基準価額・純資産総額》

基準価額	4,772 円
純資産総額	2.2 億円

主要な資産の状況

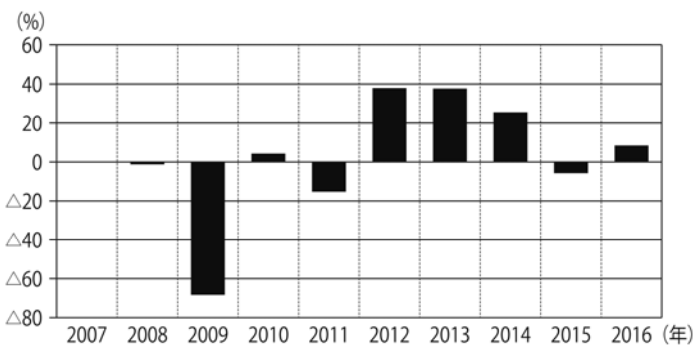
資産の種類	国/地域	投資比率 (%)
投資証券 (J-REIT)	日本	97.17
現金・預金・その他の資産 (負債控除後)	—	2.83
合計 (純資産総額)		100.00

<組入上位 10 銘柄>

順位	銘柄名	種類	投資比率 (%)	順位	銘柄名	種類	投資比率 (%)
1	日本ビルファンド投資法人	投資証券	7.80	6	日本プロジスリート投資法人	投資証券	4.17
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	投資証券	7.12	7	オリックス不動産投資法人	投資証券	4.00
3	日本リテールファンド投資法人	投資証券	5.68	8	日本プライムリアルティ投資法人	投資証券	3.39
4	野村不動産マスター-F 投資法人	投資証券	5.55	9	アドバンス・レジデンス投資法人	投資証券	3.27
5	ユナイテッドアバン投資法人	投資証券	4.99	10	GLP 投資法人	投資証券	2.99

※投資比率はファンドの純資産総額に対する当該銘柄の時価の比率です。

年間収益率の推移 (暦年ベース)



※決算時の分配金を非課税で再投資したものと計算しております。

※2008/12/1～2009/1/8は基準価額の公表を中止しておりました。

また、2009/1/9～2009/3/8の値は参考基準価額です。この為、2008年は設定時から2008年11月末まで、2009年は2008年11月末から2009年12月末までの収益率を表示しております。

※2016年は年初から7月末日までの収益率を表示しております。

※当ファンドにベンチマークはありません。

※当該実績は過去のものであり、将来の運用成果等を予想あるいは保証するものではありません。

※運用実績については、別途開示している場合があります。この場合、表紙に記載のホームページにおいて閲覧することができます。

追加的記載事項-主要投資対象の概要-

1.FC ファンド-レジット不動産証券投資信託 クラス B 受益証券

形態・表示通貨	ケイマン籍の契約型外国投資信託・円建て
投資方針	1.レジット不動産証券投資信託の投資方針：当該ファンドは、レジット・アルファ・インクおよび RFJ 合同会社が発行する社債等に投資します。また、リミテッド・パートナーシップを通じて J-REIT 等へ投資します。 2.社債発行会社の投資方針：レジット・アルファ・インクおよび RFJ 合同会社は、ファンドクリエーション・アール・エム株式会社（以下、「FCRM」といいます。）と投資運用契約を締結しています。FCRM は、リスク・リターン等を総合的に勘案して営業者の選定や各営業者への出資額の金額を決定します。
管理会社	FC Investment Ltd.
受託会社	CIBC Bank and Trust Company (Cayman) Limited
保管会社兼管理事務代行会社	ルクセンブルク三菱 UFJ インベスターサービス銀行 S.A.
信託報酬等	毎日、純資産総額に対して年 0.200% 《配分》 管理会社：純資産総額に対して年 0.100% 受託会社：純資産総額に対して年 0.030% 管理事務代行会社：純資産総額に対して年 0.070% ※当該ファンドに関する租税、創立費・募集費用・運営費用、監査費用、法律顧問に対する報酬等が、当該ファンドから支払われます。このほかにも、社債発行会社、匿名組合の営業者およびジェネラル・パートナーのそれぞれにおいて、各種報酬および費用（営業者報酬、ジェネラル・パートナー報酬、信託報酬、事務管理報酬、アセットマネジメントフィー、プロパティマネジメントフィー、物件管理費用、リーシング費用、監査報酬、ノンリコースレンダーフィー、建物診断費用、不動産鑑定費用、耐震診断費用、弁護士報酬等）が発生します。当該費用等の合計額については、ファンドの保有期間等に応じて異なりますので表示することはできません。

※平成 28 年 7 月末日現在、「FC ファンド-レジット不動産証券投資信託 クラス B 受益証券」は保有しておりません。

2. J-REIT

※平成28年7月末日現在、ファンドの純資産総額の10%を超えて投資する可能性があるとして委託会社が判断している J-REIT の銘柄の内容は、次のとおりです（以下の情報は、各銘柄の有価証券報告書等から取得しております。）。なお、投資対象銘柄の合併等の異動、時価総額の変動、または今後のファンドにおける投資判断等によっては、次に掲げる銘柄が変更となります。詳しい内容は、当該 J-REIT の開示資料を EDINET 等にてご参照ください。

投資法人の名称	日本ビルファンド投資法人
投資法人の目的及び基本的性格	本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的及び基本的性格として設立された法人であり、本投資法人からその資産の運用を委託された資産運用会社（日本ビルファンドマネジメント株式会社）がこれを運用するものです。 本投資法人の特色は、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資をすることによって、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行うことです。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻が認められないクローズド・エンド型です。 なお、本投資法人は、資産の運用以外の行為を営業として行うことができません（投信法第 63 条第 1 項）。
資産運用会社の名称	日本ビルファンドマネジメント株式会社

追加的記載事項-主要投資対象の概要-

《J-REIT》

投資法人の名称	ジャパンリアルエステイト投資法人
投資法人の目的及び基本的性格	当投資法人は、投信法に基づき、当投資法人の資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則に定めるものをいいます。）のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的とし、特に、「不動産等」及び「不動産対応証券」の特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）に投資し、中長期の安定運用を目標とします。 当投資法人の投資する不動産及び信託財産である不動産の用途は、主にオフィスビルとし、投資対象地域は、我が国の政令指定都市をはじめとする全国の主要都市とします。また、運用に当たっては、不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等及び不動産対応証券への投資を行います。
資産運用会社の名称	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社

3. J-REIT を投資対象とする ETF

※平成28年7月末日現在、委託会社が投資している、または投資する可能性があるかと判断しているJ-REITを投資対象とするETFはありません。

4. 指定投資信託証券

※平成28年7月末日現在、指定投資信託証券として指定されている銘柄はありません。

5. 国内籍の証券投資信託「FC・マネー・マザーファンド」の受益証券（円建て）

ファンドの名称	FC・マネー・マザーファンド
形態・表示通貨	国内籍の証券投資信託/適格機関投資家私募・円建て
運用目的	主としてわが国の公社債への投資により、利息収入の確保をめざして運用を行います。
委託会社	TORANOTEC投信投資顧問株式会社
受託会社	三井住友信託銀行株式会社
信託報酬	ありません。

※平成28年7月末日現在、「FC・マネー・マザーファンド」は保有していません。

手続・手数料等

お申込みメモ

購入単位	<p><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 <分配金再投資コース>1円以上1円単位 ※申込単位は販売会社によって異なります。詳しくは販売会社にご確認ください。</p>
購入価額	<p>取得申込受付日（毎月22日とし、当該日が休業日の場合は翌日以降の最初の営業日とします。以下「特定日」といいます。）の翌営業日の基準価額。 ※申込受付時間は販売会社によって異なる場合があります。詳しくは販売会社にご確認ください。 ※「基準価額」とは純資産総額をその時の受益権口数で除した額をいいます。なお、ファンドにおいては1万口当りの価額で表示されます。</p>
購入代金	販売会社が指定する期日までにお支払いください。
換金単位	<p>各月の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(休業日の場合は翌日以降の最初の営業日とします。)から当月20日(当該日が休業日または申込不可日の場合は直前の営業日とします。)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。 <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 ※詳しくは販売会社にご確認ください。</p>
換金価額	特定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価額。
換金代金	原則として、特定日から起算して9営業日目から販売会社において支払います。
申込締切時間	<p>特定日の属する月の前月の21日(当該日が休業日の場合は翌日以降の最初の営業日とします。)から当月20日(当該日が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とします。)までの期間に取得申込ができます。また、販売会社の午後3時まで取得申込みが行われ、取扱販売会社所定の事務手続きが完了したものを当日申込分とします。 ※販売会社の営業日であっても、当該取得申込受付期間の末日が、ルクセンブルクの銀行休業日である場合には、買付けのお申込みができません。 ※申込受付時間は販売会社によって異なる場合があります。詳しくは販売会社にご確認ください。</p>
購入の申込期間	<p>平成28年9月22日(木)から平成29年9月22日(金)まで。 ※なお、申込期間は、上記期間満了前に有価証券届出書を提出することによって更新されます。</p>
換金制限	信託財産の資金管理を円滑に行うため、ファンドの規模、市場の流動性の状況等によっては、委託者の判断により換金の金額に制限を設ける場合や換金の受付時間に制限を設ける場合があります。
購入・換金申込受付の中止および取消	金融商品取引所等における取引の停止、その他やむを得ない事情があるときは、買付けおよび換金のお申込みの受け付けを中止すること等、ならびに既に受け付けた買付けおよび換金のお申込みの受け付けを取り消す場合があります。
信託期間	信託契約締結日(平成20年7月29日)から平成30年6月22日まで(約10年間)。(平成20年7月29日当初設定)
繰上償還	受益権の口数が5億口を下回るようになった場合等には繰上償還となる場合があります。
決算日	原則毎月22日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	毎決算時に収益分配方針に基づいて分配を行います。
公告	原則、 http://www.toranotecasset.com/ に電子公告を掲載します。
運用報告書	毎年6月、12月に終了する計算期間の末日および償還時に交付運用報告書を作成し、かつ知られたる投資者(受益者)に交付します。また、運用報告書(全体版)は、電磁的方法により提供します。
課税関係	<p>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の適用対象です。 原則として、配当控除、益金不算入制度の適用はありません。</p>

ファンドの費用・税金

投資者が直接的に負担する費用

購入時手数料	特定日の翌営業日の基準価額に 3.24%(税抜3.00%) を上限として販売会社がそれぞれ独自に定める手数料率を乗じて得た金額となります。※詳しくは販売会社にお問合せ下さい。	
	料率上限 3.24% (税抜3.00%) 以内	役務の内容 投資信託を購入する際の商品等の説明や事務手続等の対価として、販売会社にお支払いいただきます。

信託財産留保額 特定日の翌営業日の基準価額に**0.3%**の率を乗じて得た額。

投資者が信託財産で間接的に負担する費用

信託報酬の総額は、ファンドの計算期間を通じて毎日、信託財産の純資産総額に**年 1.0152% (税抜 0.94%)**の率を乗じて得た額とします。
信託報酬は、毎計算期末の翌営業日または信託終了のとき信託財産中から支払うものとし、委託会社、販売会社ならびに受託会社との間の配分は以下のとおりとします。

支払先	料率（年率）	役務の内容
委託会社	0.324% (税抜0.30%)	ファンドの運用とそれに伴う調査、受託会社への指図、基準価額の算出等
販売会社	0.648% (税抜0.60%)	購入後の情報提供、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および事務手続き等
受託会社	0.0432% (税抜0.04%)	ファンド財産の保管管理、委託会社からの指図の実行等

運用管理費用
(信託報酬)

なお、投資対象とする投資信託証券の純資産総額に対して上限年率0.2%~0.3456%（税込）の管理報酬等が投資対象とする投資信託証券より負担されますので、実質的に負担する信託報酬等は、純資産総額に対して**年率1.0152%程度（税込）~1.3608%程度（税込）**となります。
※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。実質的な負担は、平成28年7月末日現在では、純資産総額に対して年1.0152%程度（税込）です（保有しているJ-REITの管理報酬等は含みません）。
※J-REITは、市場の需給により価格形成されるため費用を表示することができません。
※投資対象ファンドの信託報酬等の詳細は8頁~9頁「主要投資対象の概要」をご参照ください。

その他
費用
手数料

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。

- ファンドの組入有価証券の売買の際に発生する売買委託手数料等の有価証券取引に係る費用/投資信託財産に関する租税/信託事務の処理に要する諸費用等
- 有価証券届出書、有価証券報告書等法定提出書類の作成、印刷および提出に係る費用/目論見書および販売用資料の作成、印刷および交付に係る費用/運用報告書の作成、印刷および交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用も含みます。）/ファンドの監査人、法律顧問および税務顧問に対する報酬および費用等
((2)の項目については純資産総額に対し年率0.324%(税抜0.30%)を上限（ただし、変更される場合があります。）としてファンドより支払われます。）

※ その他の費用・手数料の合計額、その上限額ならびにこれらの計算方法については、運用状況、保有期間等に応じて異なりますので、表示することはできません。
※ 投資者(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。

※税法が改正された場合等には、上記内容が変更になることがあります。

ファンドの費用・税金

税金		
<ul style="list-style-type: none"> 税金は表に記載の時期に適用されます。 以下の表は、個人投資者の源泉徴収時の税率であり、課税方法等により異なる場合があります。 		
時期	項目	税金
分配時	所得税、復興特別所得税 および地方税	配当所得として課税 普通分配金に対して20.315%
換金(解約)時 および償還時	所得税、復興特別所得税 および地方税	譲渡所得として課税 換金(解約)時および償還時の差益(譲渡益)に対して 20.315%
<p>※上記は、平成28年7月末日現在のものです。</p> <p>※少額投資非課税制度「愛称：NISA(ニーサ)」をご利用の場合、毎年、年間120万円の範囲で、未成年者少額投資非課税制度「愛称：ジュニアNISA(ニーサ)」をご利用の場合、毎年、年間80万円の範囲で、新たに購入した公募株式投資信託などから生じる配当所得及び譲渡所得が5年間非課税となります。NISA、ジュニアNISAのご利用には、販売会社で非課税口座を開設するなど、一定の要件があります。詳しくは、販売会社にお問合わせください。</p> <p>※法人の場合は上記とは異なります。</p> <p>※税法が改正された場合等には、税率等が変更される場合があります。税金の取扱いの詳細については、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。</p>		

TORANOTEC 投信投資顧問