

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

償還交付運用報告書

第101期（償還日 2017年1月12日）
作成対象期間（2016年12月23日～2017年1月12日）

受益者の皆様へ

平素は格別のご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます。

ご投資いただいております「ベストプロパティ・インカム（毎月分配型）」は、主要投資対象を通じて最終的に日本の不動産等に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て運用を行ってまいりました。このたび、約款の規定に基づき、繰上償還の手続きを経たうえで、2017年1月12日をもちまして繰上償還いたしました。ここに謹んで設定以来の運用状況と償還金をご報告申し上げます。受益者の皆様には、これまで長らく当ファンドをご愛顧いただき、心より厚く御礼を申し上げます。

今後とも当社ファンドにつきまして、一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

償還日（2017年1月12日）	
償還価額	4,569円79銭
純資産総額	195百万円
第101期 (2016年12月23日～2017年1月12日)	
騰落率（分配金再投資後）	△0.1%
分配金合計	0円

（注1）騰落率は収益分配金（税込）を分配時に再投資したものと計算したもので、小数点以下第2位を四捨五入して表示しております。

（注2）以下本書において、純資産総額の単位未満は切り捨てて表示しております。

当ファンドは、投資信託約款において運用報告書（全体版）に記載すべき事項を電磁的方法によりご提供する旨を定めております。

本書記載事項以外の詳細な内容を記載した運用報告書（全体版）は、右記ホームページの「ファンド情報・基準価額」の「償還済ファンド」から当ファンドのファンド名称を選択することにより、当ファンドの「運用報告書」の項目において閲覧およびダウンロードすることができます。

運用報告書（全体版）は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。

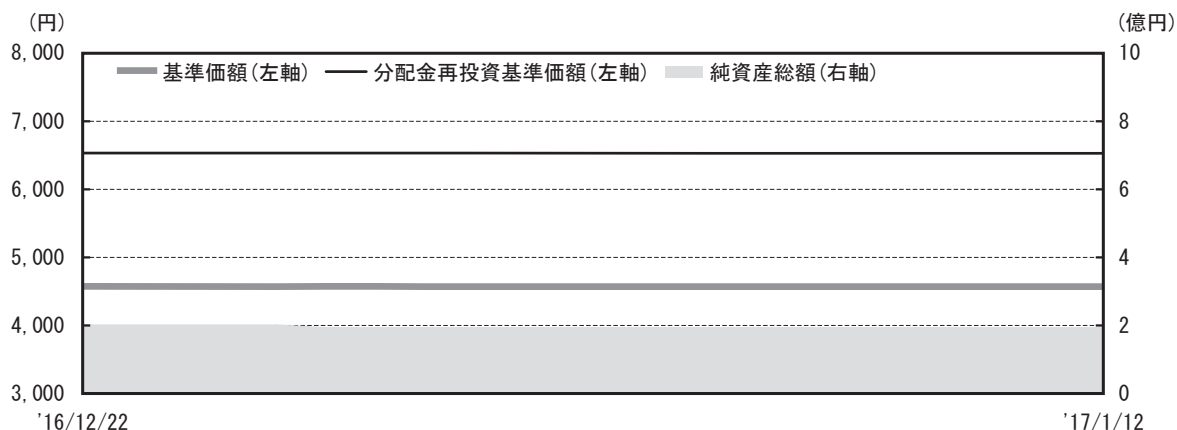
TORANOTEC投信投資顧問

東京都港区虎ノ門4-3-1
城山トラストタワー27階

＜お電話によるお問合わせ先＞
電話番号 03-6432-0782
(受付時間は営業日の午前9時～午後5時です。)
インターネットホームページ <http://www.toranotecasset.com/>

■運用経過

基準価額と純資産総額の推移(2016年12月22日から2017年1月12日まで)



第101期首 : 4,573円
第101期末 (償還日) : 4,569円79銭 (既払分配金0円)
騰落率 : $\Delta 0.1\%$ (分配金再投資ベース)

(注1) 分配金再投資基準価額は、収益分配金(税込)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。

(注2) 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、また、ファンドの購入価額により課税条件も異なりますので、お客様の損益の状況を示すものではありません。

基準価額の主な変動要因

当作成期、当ファンドの基準価額は $\Delta 0.1\%$ の下落となりました。

信託報酬等が主な下落要因となりました。

(前期中に、当ファンドのすべての組入れ銘柄の売却を行っており、当期中、J-REIT市場の変動による影響はございませんでした。)

1万口当りの費用明細

項 目	第101期 (2016年12月23日~2017年1月12日)		項目の概要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	3円	0.06%	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率 なお、期中の平均基準価額は4,571円です。 ・ファンドの運用とそれに伴う調査、受託会社への指図、基準価額の算出等の対価 ・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の対価 ・ファンド財産の保管管理、投信会社からの指図の実行の対価
(投 信 会 社)	(1)	(0.02)	
(販 売 会 社)	(2)	(0.04)	
(受 託 会 社)	(0)	(0.00)	
(b) 売 買 委 託 手 数 料 (投資信託受益証券) (投 資 証 券)	－円 (－) (－)	－％ (－) (－)	(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) そ の 他 費 用	1円	0.02%	(c) その他費用＝ $\frac{\text{期中のその他費用}}{\text{期中の平均受益権口数}}$ ・保管費用は海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管および資金の送金・資産の移転等に要する費用 ・監査費用等は監査法人に支払う監査費用、法定開示書類等の作成・印刷および交付に係る費用、法律顧問および税務顧問に対する報酬および費用等
(保 管 費 用)	(－)	(－)	
(監 査 費 用 等)	(1)	(0.02)	
合 計	4円	0.08%	

(注1) 費用（消費税のかかるものは消費税を含みます。）は追加・解約により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。

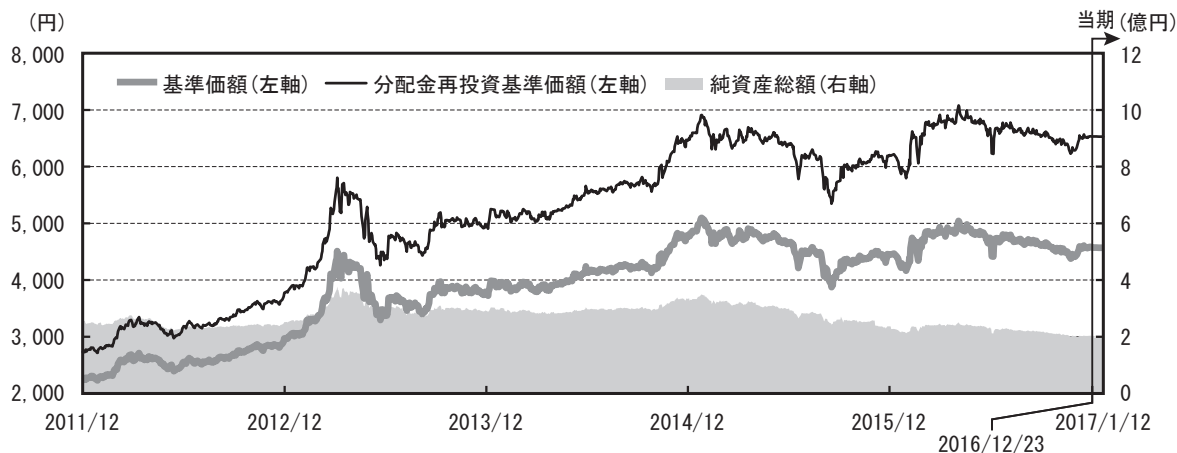
(注2) 「比率」欄は1万口当りのそれぞれの費用額を期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。

(注3) 各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注4) ー印は該当がないことを示します。

(注5) 各項目の費用は、当ファンドが組入れている投資信託証券が支払った費用を含みません。

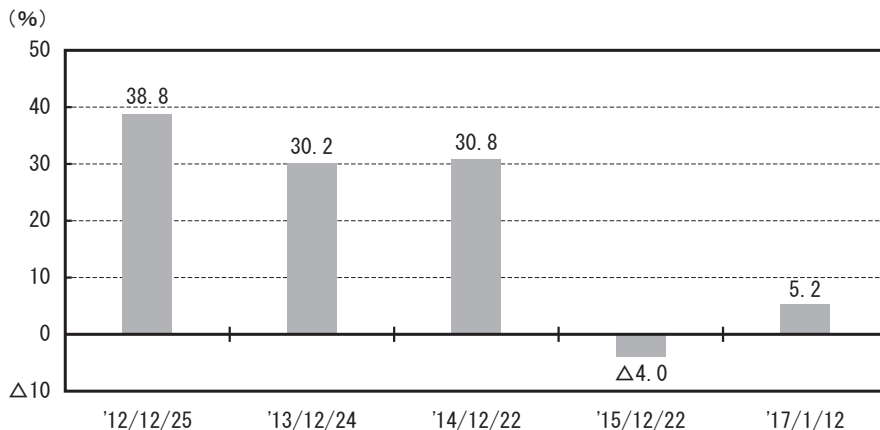
最近5年間の基準価額等の推移



(注1) 分配金再投資基準価額は、収益分配金(税込)を再投資したものと計算しています。

(注2) 実際のファンドにおいては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、また、ファンドの購入価額により課税条件も異なるので、お客様の損益の状況を示すものではありません。

最近5年間の年間騰落率



決算日	2011年12月22日 決算日	2012年12月25日 決算日	2013年12月24日 決算日	2014年12月22日 決算日	2015年12月22日 決算日	2017年1月12日 償還日
基準価額 (円)	2,244	2,975	3,749	4,764	4,456	4,569.79
期間分配金合計 (税込) (円)	—	120	120	120	120	120
分配金再投資騰落率 (%)	—	38.8	30.2	30.8	Δ 4.0	5.2
参考指数騰落率 (%)	—	42.5	33.8	34.5	Δ 3.1	9.0
純資産総額 (百万円)	256	252	289	333	236	195

(注1) 当ファンドは複数の投資信託に幅広く分散投資を行うため、特定のベンチマークは設けておりません。上表に併記した参考指数は東証REIT指数(配当込み)です。
 (注2) 東証REIT指数の指数値および東証REIT指数の商標は、株式会社東京証券取引所の知的財産であり、この指数の算出、指数値の公表、利用など株価指数に関するすべての権利および東証REIT指数の商標に関するすべての権利は株式会社東京証券取引所が有します。株式会社東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値およ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。

投資環境

< J-REIT市場 >

東証REIT指数は、12月半ば以降は長期金利の低位安定（0.050%前後）を背景に2017年初まで上昇した後は利益確定売りに押されました。

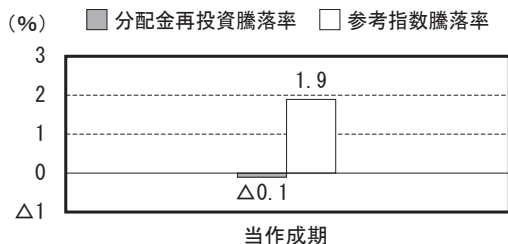
< 不動産市況 >

オフィス仲介大手の三鬼商事の調査では、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%低下の3.61%となりました。

ポートフォリオ

2016年12月16日に当ファンドの繰上償還が決定したことを受け、前期中にすべての組入れ銘柄の売却を行っております。

ベンチマークとの差異



当ファンドは複数の投資信託に幅広く分散投資を行うため、特定のベンチマークを設けておりません。
左記のグラフは、当ファンドの分配金再投資基準価額と参考指数である東証REIT指数（配当込み）の騰落率の対比です。

分配金

第101期につきましては、繰上償還のため分配は行いませんでした。

■お知らせ

繰上償還について

当ファンドの受益権の口数が信託約款で定めております「受益権の口数が5億口を下回る」状態が続き、信託約款に定める「運用の基本方針」に基づく運用が困難な状況であると考えられるため、このまま運用を継続するよりも、信託を終了し、お預かりいたしました運用資産をお返しすることが受益者の皆様の利益に資するとの判断に至り、法令および信託約款の定めに基づき2016年12月16日に書面決議を行いました。その結果、2017年1月12日に信託終了（繰上償還）いたしました。

■ご挨拶

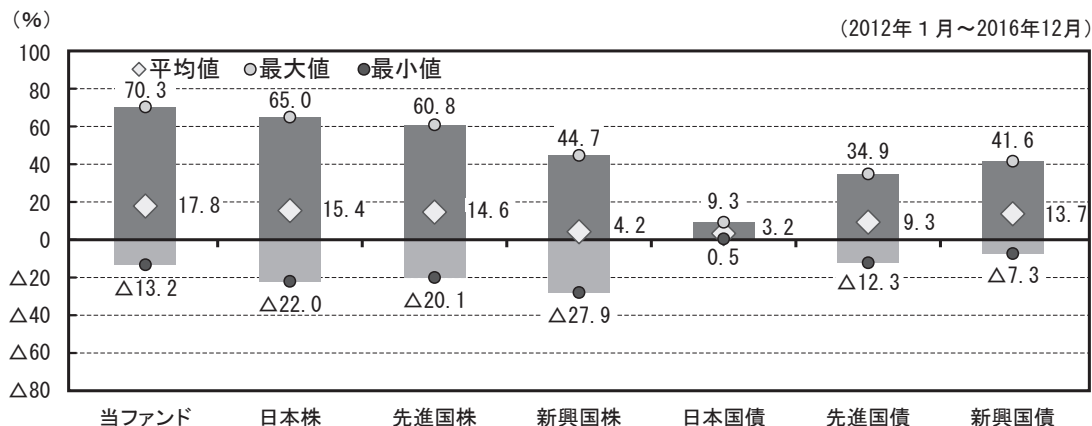
受益者様には長い間ご支援いただいたにもかかわらず、誠に遺憾ながら基準価額が額面10,000円を大きく下回る水準で繰上償還することとなりましたことを心よりお詫び申し上げます。長らくのご愛顧につき、誠にありがたく深く御礼申し上げますとともに、今後とも弊社ファンドにつき、変わらぬご愛顧を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

■当ファンドの概要

商品分類	追加型投信／国内／資産複合
信託期間	2008年7月29日から2017年1月12日（当初2018年6月22日）までです。
運用方針	主要投資対象を通じて最終的に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て運用を行います。
主要投資対象	<p>次の有価証券を主要投資対象とします。</p> <p>① ケイマン籍の契約型外国投資信託「FCファンドーレジット不動産証券投資信託」のクラスB受益証券（円建て）（「レジット」といいます。） （当該受益証券は、ファンド・オブ・ファンズのみを取得させることを目的とするものです。）</p> <p>② 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。）（「J-REIT」といいます。）または主としてJ-REITへ投資する上場投資信託（「J-REIT」を投資対象とするETF」といいます。）</p> <p>③ 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（「指定投資信託証券」といいます。）</p> <p>④ 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）（「マネー・マザーファンド」といいます。）</p>
運用方法	<p>長期的な信託財産の安定性に配慮した運用を行います。</p> <p>投資信託証券への投資割合には、制限を設けません。株式への直接投資は行いません。外貨建資産への投資割合には、制限を設けません。</p>
分配方針	<p>毎月22日（ただし休業日の場合は翌営業日）に決算を行い、経費控除後の利子・配当収入と売買益（評価益を含みます。）等の全額を対象として、基準価額水準、市況動向等を勘案して、分配金額を決定します。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。</p> <p>分配金再投資コースの場合、分配金は税金を差し引いた後、無手数料で自動的に再投資されます。</p>

■参考情報

◇当ファンドと代表的な資産クラスとの騰落率の比較



(注1) 上記は2012年1月～2016年12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・最小を当ファンドおよび代表的な資産クラスについて表示したものです。

(注2) 全ての資産クラスが当ファンドの投資対象とは限りません。

(注3) 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。

(注4) 騰落率は当ファンドの決算日に対応した数値とは異なります。

(注5) 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（詳細は後述9ページをご参照ください。）

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）

■当ファンドのデータ

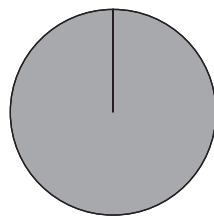
(2017年1月12日現在)

組入上位ファンド

償還日現在、有価証券等の組入れはございません。

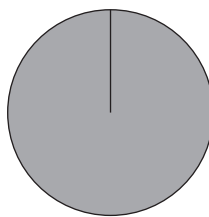
種別配分等

資産別配分



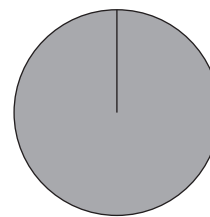
現金等
100.0%

国別配分



日本
100.0%

通貨別配分



日本円
100.0%

(注) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

純資産等

項目	償還日 2017年1月12日
純資産総額	195,358,534円
受益権総口数	427,500,000口
1万口当り償還価額	4,569円79銭

(注) 当期中における追加設定元本額は0円、同解約元本額は16,620,000円です。

■「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、野村證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国債は野村證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、野村證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證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。

TORANOTEC 投信投資顧問