

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長殿
【提出日】	平成21年3月19日提出
【計算期間】	第1特定期間（自 平成20年7月29日 至 平成20年12月22日）
【ファンド名】	ベストプロパティ・インカム（毎月分配型）
【発行者名】	ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社
【代表者の役職氏名】	代表取締役 一木 雅彦
【本店の所在の場所】	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー 37 F
【事務連絡者氏名】	須賀 由加里
【連絡場所】	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー 37 F
【電話番号】	03－5413－5377
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【ファンドの性格】

（1）【ファンドの目的及び基本的性格】

①ファンドの目的

ケイマン籍の契約型外国投資信託を主要投資対象として、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ないます。

②信託金の限度額

受益権の信託金限度額は、3,000億円です。ただし、委託会社は、受託者と合意のうえ、当該信託金限度額を変更することができます。

③基本的性格

当ファンドは、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。）とケイマン籍の契約型外国投資信託「FCトラスト-ジェイ-グランド不動産証券投資信託」のクラスB受益証券（以下「Jグランド」といいます。）を投資対象ファンドとするファンド・オブ・ファンズです。当ファンドは、これらの投資対象ファンドを通じて実質的な運用を行ないます。これらの投資対象ファンドへの投資にあたっては、通常の状態での投資割合を高位とすることを基本とします。

当ファンドは、社団法人投資信託協会が定める商品の分類方法において、以下の商品分類および属性区分に該当します。

《商品分類表》

単位型・追加型	投資対象地域	投資対象資産 (収益の源泉)
単位型	国内	株式
追加型	海外	債券
	内外	不動産投信
		その他資産 ()
		資産複合

《属性区分表》

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
株式 一般 大型株 中小型株	年1回	グローバル		
	年2回	日本		
	年4回	北米		
債券 一般 公債 社債 その他債券 クレジット属性 ()	年6回 (隔月)	欧州	ファミリーファ ンド	あり ()
	年12回 (毎月)	アジア		
	日々	オセアニア		
	その他 ()	中南米	ファンド・オブ ・ファンズ	なし
不動産投信		アフリカ		
その他資産 (投資信託証券 (債券 その他債 券))		中近東 (中東)		
資産複合 ()		エマージング		
資産配分固定 型				
資産配分変更 型				

※ ファンドの該当する商品分類および属性区分は上記の表中に網掛け表示しております。

社団法人投資信託協会が定める「商品分類に関する指針」に基づくファンドの商品分類及び属性区分は以下の通りです。

＜商品分類表定義＞

平成21年1月1日現在

単位型投信・追加型投信の区分

- (1) 単位型投信…当初、募集された資金が一つの単位として信託され、その後の追加設定は一切行われないファンドをいう。
- (2) 追加型投信…一度設定されたファンドであってもその後追加設定が行われ従来の信託財産とともに運用されるファンドをいう。

投資対象地域による区分

- (1) 国内…目論見書又は投資信託約款において、組入資産による主たる投資収益が実質的に国内の資産を源泉とする旨の記載があるものをいう。

- (2) 海外…目論見書又は投資信託約款において、組入資産による主たる投資収益が実質的に海外の資産を源泉とする旨の記載があるものをいう。
- (3) 内外…目論見書又は投資信託約款において、国内及び海外の資産による投資収益を実質的に源泉とする旨の記載があるものをいう。

投資対象資産による区分

- (1) 株式…目論見書又は投資信託約款において、組入資産による主たる投資収益が実質的に株式を源泉とする旨の記載があるものをいう。
- (2) 債券…目論見書又は投資信託約款において、組入資産による主たる投資収益が実質的に債券を源泉とする旨の記載があるものをいう。
- (3) 不動産投信（リート）…目論見書又は投資信託約款において、組入資産による主たる投資収益が実質的に不動産投資信託の受益証券及び不動産投資法人の投資証券を源泉とする旨の記載があるものをいう。
- (4) その他資産…目論見書又は投資信託約款において、組入資産による主たる投資収益が実質的に上記（1）から（3）に掲げる資産以外の資産を源泉とする旨の記載があるものをいう。なお、その他資産と併記して具体的な組入資産そのものの名称記載も可とする。
- (5) 資産複合…目論見書又は投資信託約款において、上記（1）から（4）に掲げる資産のうち複数の資産による投資収益を実質的に源泉とする旨の記載があるものをいう。

独立した区分

- (1) MMF（マネー・マネージメント・ファンド）…「MMF等の運営に関する規則」に定めるMMFをいう。
- (2) MRF（マネー・リザーブ・ファンド）…「MMF等の運営に関する規則」に定めるMRFをいう。
- (3) ETF…投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令480号）第12条第1号及び第2号に規定する証券投資信託をいう。

補足分類

- (1) インデックス型…目論見書又は投資信託約款において、各種指数に連動する運用成果を目指す旨の記載があるものをいう。
- (2) 特殊型…目論見書又は投資信託約款において、投資者に対して注意を喚起することが必要と思われる特殊な仕組みあるいは運用手法の記載があるものをいう。なお、下記の属性区分で特殊型の小分類において「条件付運用型」に該当する場合には当該小分類を括弧書きで付記するものとし、それ以外の小分類に該当する場合には当該小分類を括弧書きで付記できるものとする。

<属性区分表定義>

投資対象資産による属性区分

- (1) 株式
 - ①一般…次の大型株、中小型株属性にあてはまらない全てのものをいう。
 - ②大型株…目論見書又は投資信託約款において、主として大型株に投資する旨の記載があるものをいう。
 - ③中小型株…目論見書又は投資信託約款において、主として中小型株に投資する旨の記載があるものをいう。
- (2) 債券
 - ①一般…次の国債、社債、その他債券属性にあてはまらない全てのものをいう。
 - ②公債…目論見書又は投資信託約款において、日本国又は各国の政府の発行する国債（地方債、政府保証債、政府機関債、国際機関債を含む。以下同じ。）に主として投資する旨の記載があるものをいう。
 - ③社債…目論見書又は投資信託約款において、企業等が発行する社債に主として投資する旨の記載があるものをいう。
 - ④その他債券…目論見書又は投資信託約款において、国債又は社債以外の債券に主として投資する旨の記載があるものをいう。
 - ⑤格付等クレジットによる属性…目論見書又は投資信託約款において、上記①から④の「発行体」による区分のほか、特にクレジットに対して明確な記載があるものについては、上記①から④に掲げる区分に加え「高格付債」「低格付債」等を併記することも可とする。

- (3) 不動産投信…これ以上の詳細な分類は行わないものとする。
- (4) その他資産…組入れている資産を記載するものとする。
- (5) 資産複合…以下の小分類に該当する場合には当該小分類を併記することができる。
 - ①資産配分固定型…目論見書又は投資信託約款において、複数資産を投資対象とし、組入比率については固定的とする旨の記載があるものをいう。なお、組み合わせている資産を列挙するものとする。
 - ②資産配分変更型…目論見書又は投資信託約款において、複数資産を投資対象とし、組入比率については、機動的な変更を行なう旨の記載があるものもしくは固定的とする旨の記載がないものをいう。なお、組み合わせている資産を列挙するものとする。

決算頻度による属性区分

- ①年1回…目論見書又は投資信託約款において、年1回決算する旨の記載があるものをいう。
- ②年2回…目論見書又は投資信託約款において、年2回決算する旨の記載があるものをいう。
- ③年4回…目論見書又は投資信託約款において、年4回決算する旨の記載があるものをいう。
- ④年6回（隔月）…目論見書又は投資信託約款において、年6回決算する旨の記載があるものをいう。
- ⑤年12回（毎月）…目論見書又は投資信託約款において、年12回（毎月）決算する旨の記載があるものをいう。
- ⑥日々…目論見書又は投資信託約款において、日々決算する旨の記載があるものをいう。
- ⑦その他…上記属性にあてはまらない全てのものをいう。

投資対象地域による属性区分：（重複使用可能）

- ①グローバル…目論見書又は投資信託約款において、組入資産による投資収益が世界の資産を源泉とする旨の記載があるものをいう。なお、「世界の資産」の中に「日本」を含むか含まないかを明確に記載するものとする。
- ②日本…目論見書又は投資信託約款において、組入資産による投資収益が日本の資産を源泉とする旨の記載があるものをいう。
- ③北米…目論見書又は投資信託約款において、組入資産による投資収益が北米地域の資産を源泉とする旨の記載があるものをいう。
- ④欧州…目論見書又は投資信託約款において、組入資産による投資収益が欧州地域の資産を源泉とする旨の記載があるものをいう。
- ⑤アジア…目論見書又は投資信託約款において、組入資産による投資収益が日本を除くアジア地域の資産を源泉とする旨の記載があるものをいう。
- ⑥オセアニア…目論見書又は投資信託約款において、組入資産による投資収益がオセアニア地域の資産を源泉とする旨の記載があるものをいう。
- ⑦中南米…目論見書又は投資信託約款において、組入資産による投資収益が中南米地域の資産を源泉とする旨の記載があるものをいう。
- ⑧アフリカ…目論見書又は投資信託約款において、組入資産による投資収益がアフリカ地域の資産を源泉とする旨の記載があるものをいう。
- ⑨中近東（中東）…目論見書又は投資信託約款において、組入資産による投資収益が中近東地域の資産を源泉とする旨の記載があるものをいう。
- ⑩エマージング…目論見書又は投資信託約款において、組入資産による投資収益がエマージング地域（新興成長国（地域））の資産を源泉とする旨の記載があるものをいう。

投資形態による属性区分

- ①ファミリーファンド…目論見書又は投資信託約款において、親投資信託（ファンド・オブ・ファンズにのみ投資されるものを除く。）を投資対象として投資するものをいう。
- ②ファンド・オブ・ファンズ…「投資信託等の運用に関する規則」第2条に規定するファンド・オブ・ファンズをいう。

為替ヘッジによる属性区分

- ①為替ヘッジあり…目論見書又は投資信託約款において、為替のフルヘッジ又は一部の資産に為替のヘッジを行う旨の記載があるものをいう。

- ②為替ヘッジなし…目論見書又は投資信託約款において、為替のヘッジを行わない旨の記載があるもの又は為替のヘッジを行う旨の記載がないものをいう。

インデックスファンドにおける対象インデックスによる属性区分

- ①日経225
②TOPIX
③その他の指数…上記指数にあてはまらない全てのものをいう。

特殊型

- ①ブル・ベア型…目論見書又は投資信託約款において、派生商品をヘッジ目的以外に用い、積極的に投資を行うとともに各種指数・資産等への連動若しくは逆連動（一定倍の連動若しくは逆連動を含む。）を目指す旨の記載があるものをいう。
- ②条件付運用型…目論見書又は投資信託約款において、仕組債への投資またはその他特殊な仕組みを用いることにより、目標とする投資成果（基準価額、償還価額、収益分配金等）や信託終了日等が、明示的な指標等の値により定められる一定の条件によって決定される旨の記載があるものをいう。
- ③ロング・ショート型／絶対収益追求型…目論見書又は投資信託約款において、特定の市場に左右されにくい収益の追求を目指す旨若しくはロング・ショート戦略により収益の追求を目指す旨の記載があるものをいう。
- ④その他型…目論見書又は投資信託約款において、上記①から③に掲げる属性のいずれにも該当しない特殊な仕組みあるいは運用手法の記載があるものをいう。

※上記商品分類および属性区分の定義については、社団法人投資信託協会のホームページでもご覧いただけます。

《社団法人投資信託協会インターネットホームページアドレス》<http://www.toushin.or.jp/>

④ファンドの特色

*当ファンドは、レジットおよびJブランド（以下「投資対象ファンド」）を通じてケイマン諸島法に基づいて設立された会社であるレジット・アルファ・インクおよびジェイ・ブランド・インク、日本法に基づいて設立されたRFJ合同会社およびJCJ合同会社（以下「社債発行会社」）が発行する利益参加型社債^(注1)および固定利付型社債等の証券（以下「社債等」）に投資します。社債発行会社は匿名組合出資を行い、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。

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。

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。

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ないます。

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ないます。

※なお、当ファンドでは、原則として毎月分配をいたしますが、最終的に投資される収益源物件からの収入がなかった場合等、分配されないこともあります。



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。

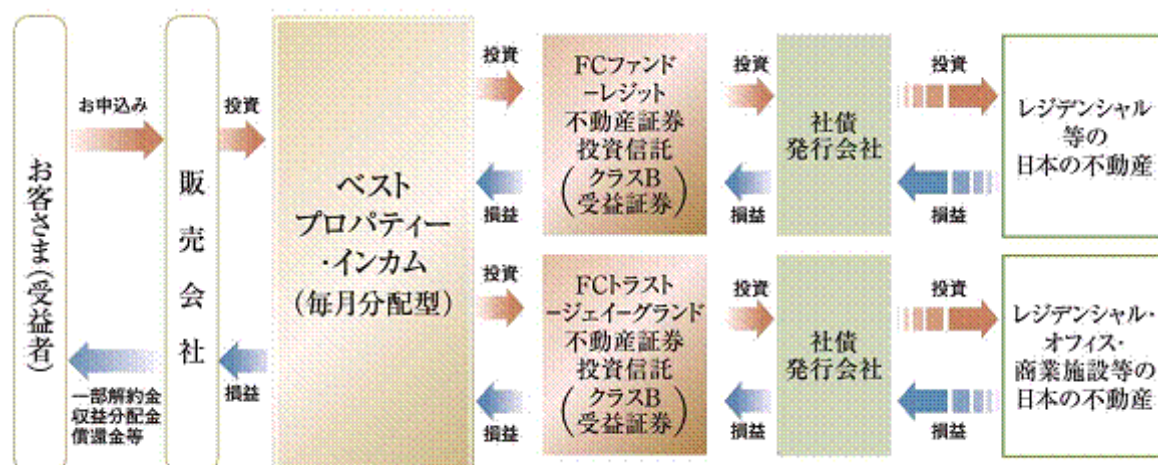
投資対象ファンドを通じて*、主に東京都心および地方中核都市の収益源物件を組入れることによって、長期的な信託財産の安定性に配慮した運用を行います。

4. 為替リスクはありません。

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。

当ファンドは、投資対象ファンドである「FCファンド-レジット不動産証券投資信託」のクラスB受益証券および「FCトラスト-ジェイ-グランド不動産証券投資信託」のクラスB受益証券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2)です。



※信託報酬率に投資対象ファンドの係る管理報酬率等を加えた、実質的な信託報酬率の概算値は、最大年率1.212%（税込）程度^(注3)となります。

注1：利益参加型社債とは、匿名組合の収益の額等に応じて元利金の額が決定される仕組みの社債です。

注2：ファンド・オブ・ファンズ方式とは、他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：この値はあくまでも目安であり、ファンドの実際の投資信託証券の組入状況によっては実質的な信託報酬率は変動します。

費用は、当ファンド、投資対象ファンド、社債発行会社、匿名組合の営業者のそれぞれについて発生します。

（ご参考資料①）

「レジット不動産証券投資信託」および「ジェイ・グランド不動産証券投資信託」の主な収益源物件

主要物件の紹介



ウィンザーハウス元麻布

Windoor House Motosazabu

営業者名：有限会社ガイア・プロパティ

営業者の投資対象
不動産関連資産：下記物件を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件名：ウィンザーハウス元麻布

物件所在地：東京都港区元麻布2丁目10番25号

交通：東京メトロ日比谷線「広尾」駅 徒歩12分
東京メトロ南北線「麻布十番」駅 徒歩11分
都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅 徒歩9分

竣工：2002年8月

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上6階

戸数：10戸

駐車場：10台

施工：佐藤工業株式会社

デベロッパー：株式会社サンウッド

物件環境：都心中心部に位置し、交通利便性・集客施設への接近性にも優れており、高級住宅地としての知名度が高く、地域的なステータス性、ブランド力が高い地域です。従来から各国大使館が数多く存し、インターナショナルスクールをはじめとする外国人向けの施設も多数存することから、特に外資系企業の役員クラスを中心とした外国人富裕層からの需要が堅固です。

概要(建築タイプ)：外国人向け高級賃貸マンション

住戸タイプ	タイプ	面積(m ²)	戸数	備考
	A	169.56~263.38	4	3BED
	B	290.61	4	4BED+ダイニング+ファミリールーム
	C	237.38	2	4BED+ファミリールーム



フォレンジィ芝浦

ForeCity Shibaura

営業者名：有限会社アウラ・プロパティ

営業者の投資対象
不動産関連資産：下記記載の不動産を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件名：フォレンジィ芝浦

物件所在地：東京都港区海岸3丁目8番1号

交通：JR山手線・京浜東北線「田町」駅 徒歩14分
東京臨海新交通臨海線「芝浦4駅」駅 徒歩9分
都営地下鉄三田線・浅草線「三田」駅 徒歩16分

竣工：2006年6月

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上13階

戸数：108戸

駐車場：19台

施工：株式会社長谷工コーポレーション

デベロッパー：株式会社新日本建物

物件環境：駅に近接し、最寄駅は山手線等が利用可能で、インボリアにも近接するロケーションであることから、都内でも相応の需要を要するエリアです。共同住宅・事務所ビル等が混在する地域であり、賃貸等一体においては従来からの事務所・倉庫は共同住宅に建て替えられる傾向にありましたが、今後の不動産市場の低迷から大規模開発はみられず、共同住宅については相応の需要が見込めます。

概要(建築タイプ)：全戸1Kの賃貸マンション

住戸タイプ	タイプ	面積(㎡)	戸数	備考
	A	21.89～23.25	108	1K



フォレンジィ東麻布

ForeCity Kiyasakiazabu

営業者名：有限会社セレーネ・プロパティ

営業者の投資対象
不動産関連資産：下記物件を信託財産とする信託受益権

受託銀行：中央三井信託銀行株式会社

物件名：フォレンジィ東麻布

物件所在地：東京都港区東麻布1丁目7番7号

交通：都営地下鉄大江戸線「赤羽橋」駅 徒歩4分
東京メトロ日比谷線「神谷町」駅 徒歩8分
東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅 徒歩9分

竣工：2004年6月

構造・階数：鉄骨鉄筋コンクリート造・地上11階

戸数：23戸(住戸22戸、店舗1戸)

施工：株式会社鏡高組

デベロッパー：ソフトバンク・インベストメント株式会社

物件環境：都営地下鉄大江戸線や東京メトロ南北線の開通および「赤羽橋」駅新設に伴う交通利便性の向上で共同住宅の需要が高まりました。また、周辺にはスーパー・学校・病院・公園等が所在していることから生活利便性が高く、特に通勤の利便性を志向する単身者に人気があるほか、SOHOとしての需要も見込めます。

概要(建築タイプ)：全戸1LDKの店舗付賃貸マンション

タイプ	面積(m ²)	戸数	備考
A	49.21～66.61	22	1LDK
B	163.84	1	店舗

全国の収益源物件

組入れ収益源物件数：49物件^(注1)
 ■ 東京：35物件 ■ その他地域：14物件
 物件稼働率：95.8%^(注2)



フォレシティ博多Ⅰ
福岡(4物件)



フォレシティ日本橋
大阪(4物件)



フォレシティ西大路
京都(1物件)



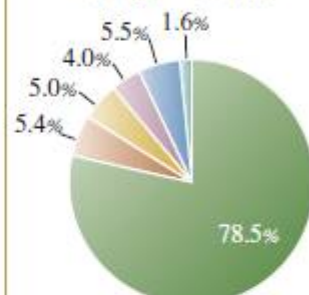
フォレシティ新栄
名古屋(3物件)

仙台(2物件)



フォレシティ五橋

エリア別ポートフォリオ



■ 東京 ■ 大阪 ■ 仙台
 ■ 名古屋 ■ 福岡 ■ 京都

※2009年1月31日早期売却を
 前拠とする評価額に基づいて算出

注1 2009年2月27日現在。

注2 稼働率については、2009年1月末時点の各収益源物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しております。

FCファンド・レジット不動産証券投資信託の組入れ収益源物件である「フォレシティ銀座イースト」および「フォレシティ博多Ⅱ」を2月に売却いたしました。このため当該2物件については、物件稼働率およびエリア別ポートフォリオの値には含まれておりますが、物件数には含まれておりません。

東京の収益源物件



フォレシティ初台グランデ



フォレシティ富ヶ谷



フォレシティ芝浦



ウィンザーハウス元麻布



フォレシティ東麻布



シンシア銀座エストⅠ

※2009年2月27日現在。

■ レジット不動産証券投資信託 収益源物件情報

物件 No.	物件名	物件所在地	構造／階数	取得年月日	早期売却を前提 とする評価額 (円) (注1)	<ご参考> 鑑定評価額 (円) (注1)
1	ウインザーハウス元麻布	東京都港区 元麻布2丁目10番25号	鉄筋コンクリート造 ・地上6階	2003年11月6日	2,630,000,000	3,090,000,000
2	レジェンドール堺筋本町	大阪府大阪市中央区 北久宝寺町1丁目2番6号	鉄筋コンクリート造 ・地上10階	2005年1月28日	266,000,000	332,000,000
3	ヴォースンク祇園	福岡県福岡市博多区 祇園町8番17号	鉄筋コンクリート造 ・地上11階	2005年2月17日	305,000,000	381,000,000
4	キララ天神南	福岡県福岡市中央区 高砂1丁目13番1号	鉄筋コンクリート造 ・地上10階	2005年2月17日	404,000,000	505,000,000
5	フォレシティ初台	東京都渋谷区 初台1丁目2番15号	鉄筋コンクリート造 ・地上8階	2005年5月31日	358,000,000	447,000,000
6	FLEG渋谷	東京都渋谷区 円山町14番9号	鉄筋コンクリート造 ・地下1階地上6階	2005年8月30日	496,000,000	620,000,000
7	FLEG神泉	東京都渋谷区 神泉町22番4号	鉄筋コンクリート造 ・地上11階	2005年8月30日	406,000,000	507,000,000
8	CYNTHIA 代田橋Ⅲ	東京都世田谷区 大原2丁目24番26号	鉄筋コンクリート造 ・地上7階	2005年8月30日	330,000,000	412,000,000
9	シンシア銀座エストⅠ	東京都中央区 築地2丁目3番10号	鉄骨鉄筋コンクリート造 ・地下1階地上12階	2005年9月30日	722,000,000	902,000,000
10	シンシア銀座エストⅡ	東京都中央区 築地2丁目1番11号	鉄筋コンクリート造 ・地上10階	2005年9月30日	636,000,000	795,000,000
11	フォレシティ九段	東京都千代田区 九段北1丁目12番2号	鉄骨鉄筋コンクリート造 ・地上13階	2005年9月30日	581,000,000	726,000,000
12	FLEG池尻	東京都世田谷区 池尻3丁目5番26号	鉄筋コンクリート造 ・地上4階	2005年9月30日	610,000,000	762,000,000
13	FLEG恵比寿SECONDO	東京都渋谷区 恵比寿西2丁目8番3号	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 ・地下1階地上8階	2005年9月30日	432,000,000	540,000,000
14	FLEG自由が丘	東京都目黒区 自由が丘1丁目17番17号	鉄筋コンクリート造 ・地下1階地上8階	2005年9月30日	526,000,000	657,000,000
15	FLEG六本木SECONDO	東京都港区 六本木7丁目17番19号	鉄筋コンクリート造 ・地下1階地上3階	2005年9月30日	470,000,000	588,000,000
16	FLEG学芸大学	東京都目黒区 五本木2丁目23番12号	鉄筋コンクリート造 ・地上7階	2005年9月30日	298,000,000	372,000,000
17	フォレシティ目白	東京都豊島区 高田3丁目37番12号	鉄筋コンクリート造 ・地下1階地上6階	2005年10月28日	451,000,000	564,000,000
18	フォレシティ島津山	東京都品川区 北品川6丁目2番5号	鉄筋コンクリート造 ・地上7階	2006年2月3日	274,000,000	343,000,000
19	アスティナ梅田北	大阪府大阪市北区 豊崎1丁目11番3号	鉄筋コンクリート造 ・地上10階	2006年3月3日	540,000,000	675,000,000
20	フォレシティ富ヶ谷	東京都渋谷区 富ヶ谷2丁目16番14号	鉄筋コンクリート造 ・地下1階地上7階	2006年3月17日	1,450,000,000	1,710,000,000
21	CYNTHIA芝浦LUNETTA	東京都港区 芝浦1丁目14番8号	鉄筋コンクリート造 ・地上10階	2006年3月29日	364,000,000	455,000,000
22	FLEG東麻布	東京都港区 東麻布1丁目24番4号	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 ・地下1階地上10階	2006年3月29日	286,000,000	358,000,000
23	CYNTHIA新中野OZIO	東京都中野区 本町4丁目32番6号	鉄筋コンクリート造 ・地上9階	2006年3月29日	328,000,000	410,000,000
24	フォレシティ新栄	愛知県名古屋市中区 新栄1丁目26番3号	鉄筋コンクリート造 ・地上10階	2006年4月10日	592,000,000	740,000,000

物件 No.	物件名	物件所在地	構造／階数	取得年月日	早期売却を前提 とする評価額 (円) (注1)	＜ご参考＞ 鑑定評価額 (円) (注1)
25	フォレシティ栄	愛知県名古屋市中区 栄1丁目16番34号	鉄筋コンクリート造 ・地上10階	2006年4月10日	482,000,000	603,000,000
26	フォレシティ芝浦	東京都港区 海岸3丁目8番1号	鉄筋コンクリート造 ・地上13階	2006年7月28日	1,520,000,000	1,790,000,000
27	フォレシティ西大路	京都府京都市下京区 七条御所ノ内南町100番1	鉄筋コンクリート造 ・地上11階	2006年9月25日	612,000,000	765,000,000
28	フォレシティ肥後橋	大阪府大阪市西区 江戸堀1丁目20番20号	鉄筋コンクリート造 ・地上12階	2006年11月29日	418,000,000	522,000,000
29	フォレシティ初台グラ ンデ	東京都渋谷区本町1丁目 10番3号	鉄筋コンクリート造 ・地上14階	2007年1月31日	1,790,000,000	2,100,000,000
30	フォレシティ門前仲町	東京都江東区 福住1丁目3番12号	鉄筋コンクリート造 ・地上10階	2007年3月29日	494,000,000	618,000,000
31	フォレシティ桜新町α	東京都世田谷区 用賀3丁目8番20号	鉄筋コンクリート造 ・地下1階地上5階	2007年3月29日	1,040,000,000	1,220,000,000
32	フォレシティ洗足	東京都大田区 北千束2丁目22番4号	鉄筋コンクリート造 ・地上8階	2007年3月29日	832,000,000	1,040,000,000
33	フォレシティ大岡山	東京都大田区 北千束3丁目19番24号	鉄筋コンクリート造 ・地上6階	2007年5月11日	1,650,000,000	1,940,000,000
34	フォレシティ茅場町	東京都中央区 新川1丁目15番7号	鉄筋コンクリート造 ・地上10階	2007年6月15日	615,000,000	769,000,000
35	フォレシティ高島平	東京都板橋区 高島平1丁目74番9号	鉄筋コンクリート造 ・地上9階	2007年6月28日	504,000,000	630,000,000
36	フォレシティ博多Ⅰ	福岡県福岡市博多区 博多駅前4丁目23番25号	鉄筋コンクリート造 ・地上8階	2007年6月29日	238,000,000	297,000,000
37	フォレシティ神田須田 町	東京都千代田区 神田須田町2丁目1番4号	鉄筋コンクリート造 ・地上15階	2007年8月28日	618,000,000	773,000,000
38	アネックス本町	宮城県仙台市青葉区 本町1丁目4番8号	鉄筋コンクリート造 ・地上14階	2007年8月29日	670,000,000	837,000,000
39	フォレシティ日本橋	大阪府中央区 日本橋1丁目15番地3号	鉄筋コンクリート造 ・地上15階	2007年8月31日	833,000,000	1,110,000,000
40	フォレシティ錦糸町	東京都墨田区 太平2丁目9番5号	鉄筋コンクリート造 ・地上14階	2007年9月20日	747,000,000	934,000,000
41	フォレシティ桜山	愛知県名古屋市長久区 駒場町4丁目19番	鉄筋コンクリート造 ・地上5階	2007年9月27日	478,000,000	598,000,000
42	フォレシティ五橋	宮城県仙台市若林区 清水小路8番3号	鉄筋コンクリート造 ・地上14階	2007年10月30日	1,210,000,000	1,610,000,000
43	フォレシティときわ台	東京都板橋区 東新町1丁目43番5号	鉄筋コンクリート造 ・地上4階	2007年11月27日	574,000,000	718,000,000
44	フォレシティ神田多町	東京都千代田区 神田多町2丁目11番7号	鉄筋コンクリート造 ・地上12階	2007年11月27日	1,190,000,000	1,400,000,000
45	フォレシティ小伝馬町	東京都中央区 日本橋堀留町1丁目11番8 号	鉄筋コンクリート造 ・地上14階	2007年11月30日	1,260,000,000	1,480,000,000
46	フォレシティ大島	東京都江東区 大島5丁目41番6号	鉄筋コンクリート造 ・地上8階	2007年12月21日	1,020,000,000	1,270,000,000
47	フォレシティ呉服町	福岡県福岡市博多区 奈良屋町7番16号	鉄筋コンクリート造 ・地上15階	2008年5月28日	522,000,000	652,000,000

(注1) 価格時点は2008年12月22日です。

■ ジェイグランド不動産証券投資信託 収益源物件情報

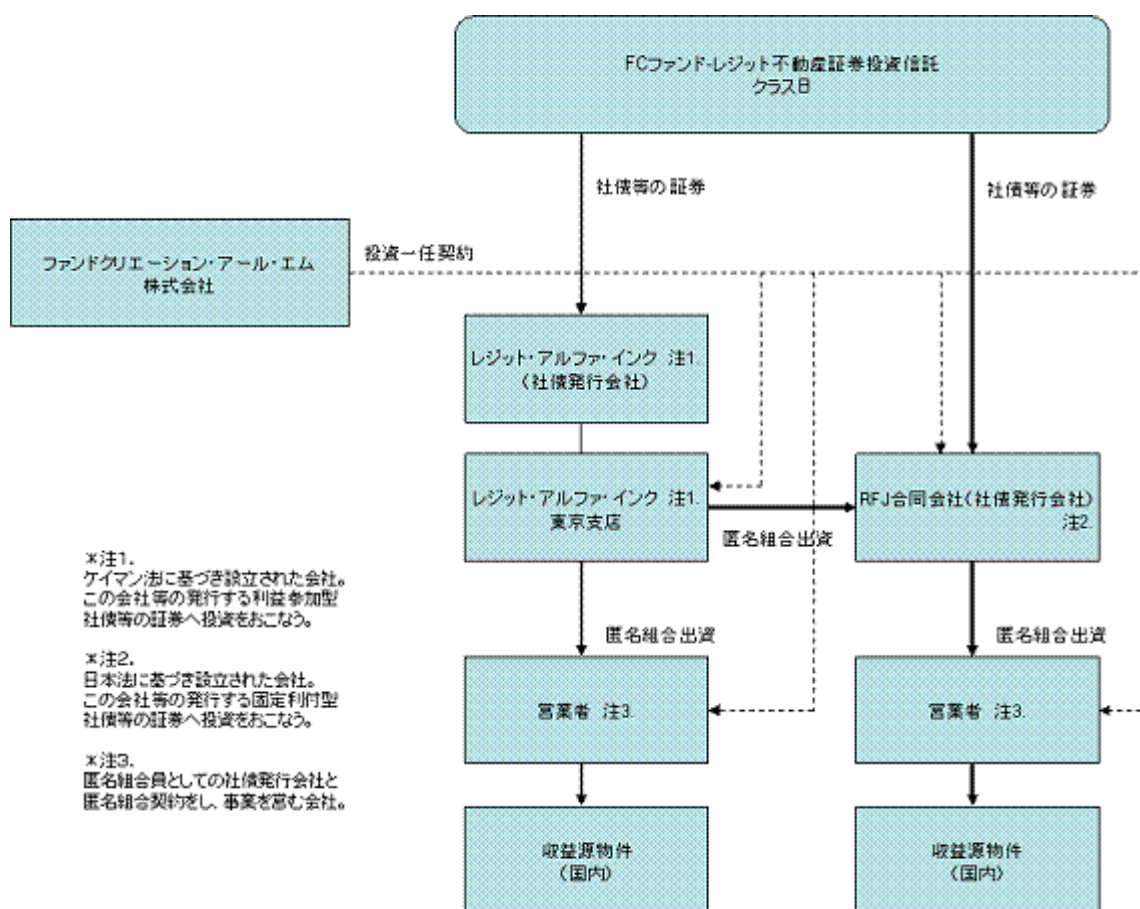
物件 No.	物件名	物件所在地	構造／階数	取得年月日	早期売却を前提 とする評価額 (円) (注1)	＜ご参考＞ 鑑定評価額 (円) (注1)
1	トレディカーサ恵比 寿	東京都渋谷区 東3丁目17番12号	鉄骨鉄筋コンクリート ・鉄筋コンクリート造 ・地下1階地上10階	2005年1月5日	2,710,000,000	3,190,000,000
2	フォレシティ東麻布	東京都港区東麻布1丁 目7番7号	鉄骨鉄筋コンクリート 造 ・地上11階	2005年1月5日	1,180,000,000	1,390,000,000

(注1) 価格時点は2008年12月22日です。

投資対象とする投資信託受益証券の概要

1. 「FC Investment Ltd.」が発行する「FCファンド-レジット不動産証券投資信託」のクラスB受益証券について

＜「FCファンド-レジット不動産証券投資信託」のクラスB受益証券スキーム図＞



ファンドクリエーション・アール・エム株式会社

金融商品取引業者（登録番号関東財務局長（金商）第1867号）、総合不動産投資顧問業 総合 - 第44号、宅地建物取引業者（免許証番号東京都知事（1）第88602号）

ファンド名および 受益証券名	FCファンドーレジット不動産証券投資信託 クラスB受益証券 (FC Fund-RESIT Real Estate Securities Investment Trust Class B)
形態／表示通貨	ケイマン籍の契約型外国投資信託／円建て (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。)
ファンドの仕組み	レジット不動産証券投資信託は、FCファンドのサブ・ファンド（以下「当該ファン ド」）として設定されています。 当該ファンドは、有価証券への投資を通じて、不動産から生じる収益を投資家に提 供することを目的とするものです。当該ファンドは、ケイマン諸島法に基づいて設 立された会社であるレジット・アルファ・インクおよび日本法に基づいて設立さ れたRFJ合同会社が発行する利益参加型社債および固定利付型社債等（以下、「社 債等」といいます。）に投資します。 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という。）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、当該ファンドから調達した資金 を、不動産関連資産への投資事業を営む営業者に対して匿名組合員として出資しま す。 営業者は、不動産関連資産への投資事業を営み、不動産関連資産の裏付けとなっ ている収益源物件からの収益を匿名組合員に分配します。 利益参加型社債の元利金は、匿名組合の収益等に応じて決定され、最終的に当ファン ドは、収益源物件から生じる不動産収益を源泉として投資家に分配を行うことにな ります。
ファンドの特色	レジット不動産証券投資信託は、FCファンドのサブ・ファンドとして設定されてい ます。 1. 日本の不動産を収益源とする、契約型外国投資信託（円建て）です。 外国投資信託の形態で、日本の不動産を収益源とするファンドです。 2. 原則として不動産収益の総額から費用の総額を差し引いた額を毎月分配しま す。 当該ファンドでは、原則として毎月分配をいたしますが、収益源物件からの収入 がなかった場合等、分配されないこともあります。 3. 主に東京都心のレジデンシャル物件を含む居住系賃貸物件等の不動産を収益の 源泉とした社債等に投資します。 当該ファンドに組入れる収益源物件は、東京都心およびその周辺地域、ならびに 全国主要都市の居住系賃貸物件（マンションなど）が中心となります。

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。 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、FCRM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投資を決定し、当該ファンドから調達した資金を、不動産関連資産への投資事業を営む営業者に対して匿名組合員として出資します 投資一任業者の投資方針は以下に基づきます。 ＜投資基準＞ ①収益源物件の価格、所在地、種類、収益源物件とその付属設備の保守管理状況、劣化または陳腐化への対応、耐震性、近隣との権利関係、入居テナントとの契約内容、環境、地質、②現在および将来の収益性、経済状況、金利動向、ならびに③金利変動、不動産価格の変動、空室率の変動、自然災害などのリスク等を検討し、これらの調査等を総合的に勘案して、投資の決定を行います。 ＜投資対象地域＞ 東京都心およびその周辺地域（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）ならびに人口30万人以上の全国主要都市とします。 ＜投資対象物件＞ 居住系賃貸物件および商業用物件（開発中の物件を含む）等を投資対象物件とします。
主要なリスクおよび留意点	当該ファンドには主要なリスクとして以下に記載するものがあげられます。なお、以下の内容は、当該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。 ＜商品性・関係者に関するリスク＞ 当該ファンドは、その資金の大部分を社債等に投資します。したがって、当該ファンドには、投資対象が分散されていないことによるリスク、不動産関連資産からの収益のみに依存しているリスク、不動産関連資産からの収益がファンドの受益者に対する支払いに満たないリスク、ファンドの関係者以外の者へ依存しているリスク、資産評価に関するリスク、手数料および報酬に関するリスク、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等の商品性・関係者に関するリスクがあります。 ＜不動産関連資産に関するリスク＞ 当該ファンドは、間接的に不動産関連資産に投資します。したがって、営業者等の債務負担に関するリスク、信託銀行が収益源物件の所有者であることに関するリスク、営業者による借入に関するリスク、不動産信託の受益権の共有等に関するリスク等の不動産関連資産に関するリスクがあります。 ＜不動産に関するリスク＞ 当該ファンドは、収益源物件を最終的な投資対象としており、収益源物件からの収益に依存しています。したがって、当該ファンドには、不動産の流動性・取引コスト等に関するリスク、不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、共有物件に関するリスク、区分所有物件に関するリスク、開発物件に関するリスク、鑑定評価額に関するリスク、賃料収入の減少に関するリスク、火災、地震、台風その他自然災害・偶発的事故に関するリスク等の不動産に関するリスクがあります。 その他＜税制の変更に関するリスク＞、＜金融市場の動向に伴うリスク＞等があります。

資産の評価	当該ファンドの純資産総額は、計算日（受託会社および管理事務代行会社が純資産総額の算定を完了する日であり、評価日から5営業日以内の日とします。（この日が営業日でない場合は、翌営業日））において、（管理会社からの委任に基づき、かつ管理会社の助力を得て）受託会社により、直前の評価日（および、受託会社が、管理会社と協議の上で裁量により定めることのできる他の日）の東京市場の営業終了時の数値をもって日本円で決定されます。また、当該ファンドの純資産総額は、現金および短期金融資産ならびにその他の当該ファンドの資産の公正な市場価値の合計から全ての債務（手数料、報酬など）を控除した金額と等しいものとします。受益証券の純資産価格は、評価日における当該ファンドの純資産総額を、評価日における受益証券の発行済口数で除して得た数値とします。ファンドの「資産」は、当該ファンドの現金、本件社債その他の投資資産を含みます。ファンドの「負債」は、未払負債（未払報酬・未払手数料を含みますがこれだけに限りません。）を含みます。 管理会社は、受託会社の同意を得て、必要と思われる監査準備、偶発債務ならびに当該ファンドの資産の流動性に関する準備金を当該ファンドに設けることができます。社債については、社債の計算代理人により提供される評価値に基づいて、受託会社および登録名義書換代理人が各評価日現在の価値で評価します。
関係法人	管理会社：FC Investment Ltd. 受託会社：HSBC Trustee(Cayman) Limited 管理事務代行会社：HSBC Institutional Trust Services(Asia) Limited
決算日	毎年8月末日

◇ 当該ファンドの投資対象の概要

当該ファンドは、主たる投資対象である社債、つまりケイマン諸島法に基づいて設立された会社であるレジット・アルファ・インク（以下「レジット・アルファ」といいます。）の発行するRAI当初社債およびその後随時発行するRAI追加社債（以下当初社債と合わせて「RAI社債」といいます。）に投資します。また、日本法に基づいて設立されたREF合同会社が発行する固定利付型社債に投資します。以下は、RAI社債の要項の要約です。

種類	責任財産限定特約付利益参加型普通社債（以下「RAI普通社債」という。）および責任財産限定特約付利益参加型特殊社債（以下「RAI特殊社債」という。）
格付	取得しておりません。
クーポン	社債発行者たるレジット・アルファが毎月各営業者から受領する匿名組合利益の合計額からレジット・アルファの費用を差し引いた額（但し、0円以上）を、関係するクーポン支払日の直前の暦月の最終営業日に発行済のRAI社債数で除した額とします。なお、レジット・アルファが過年度から欠損金額を繰越している場合は、当該欠損金額を填補した後の金額をRAIクーポンの額により計算します。未払の額は、次回以降のRAIクーポンの支払日に持ち越されます。係る未払いはRAI社債の債務不履行事由を構成しないものとし、未払いの額に遅延利息等は付されません。RAIクーポンの額は、各発行済RAI普通社債と、RAI特殊社債との間で差異はありません。
本件社債償還日	RAI普通社債については、RAI社債最終満期日または全部が早期償還される場合には当該早期償還日 RAI特殊社債は、RAI普通社債およびRAI追加社債がすべて償還される場合に償還されます。
本件社債最終満期日	RAI普通社債については2102年8月31日（営業日でない場合には、直前の営業日） RAI追加社債については、RAI社債の要項に他に定める場合を除き、2102年8月31日（営業日でない場合には、直前の営業日） ただし、RAI特殊社債は、レジット・アルファが解散される以前の日です。
責任財産限定特約	RAI社債償還日が到来し、かつRAI社債発行者たるレジット・アルファがRAI社債に関しその時点で支払うべき元本および/またはRAIクーポンの全額を弁済しない場合であっても、RAI社債所持人は、レジット・アルファの資産（250米ドルの普通株式資本およびその営業を行うための取引手数料を除く）のみしか責任財産とすることができません。仮に、係る責任財産が、RAI社債の元本、クーポンその他の支払うべき額の全額を支払うに足りなかったとしても、RAI社債所持人または受託会社は、未払額に関してレジット・アルファに対するその他の請求権を有するものではなく、当該部分に対する権利は失効することになります。RAI社債に係る請求権はいずれも、RAI社債発行者たるレジット・アルファの保有資産、すなわち現預金および匿名組合員たるレジット・アルファが対象匿名組合中に有する権益に限定されます。また、係る現預金および権益がRAI社債所持人の請求権を充足することができない範囲については、RAI社債所持人は、RAI社債発行者たるレジット・アルファの当該権益の実現およびRAI社債の要項に従った分配を要求する以外に、RAI社債に関する請求権を執行する手段を採ることができません。各RAI社債所持人は、社債発行者たるレジット・アルファに対する請求権がRAI社債の要項によって上記のとおり制限されており、現実の弁済額の総額が当該RAI社債

所持人の請求権を充足するに足りない範囲については、係る請求権が失効することに同意するものとします。また、RAI社債所持人は、当該不足額に関し、RAI社債発行者たるレジット・アルファに対して何らの法的措置を講じてはなりません。特に、RAI社債権者あるいはその代理人は、不服申立て、またはRAI社債発行者たるレジット・アルファを清算する措置を講ずる権限を何ら有しません。

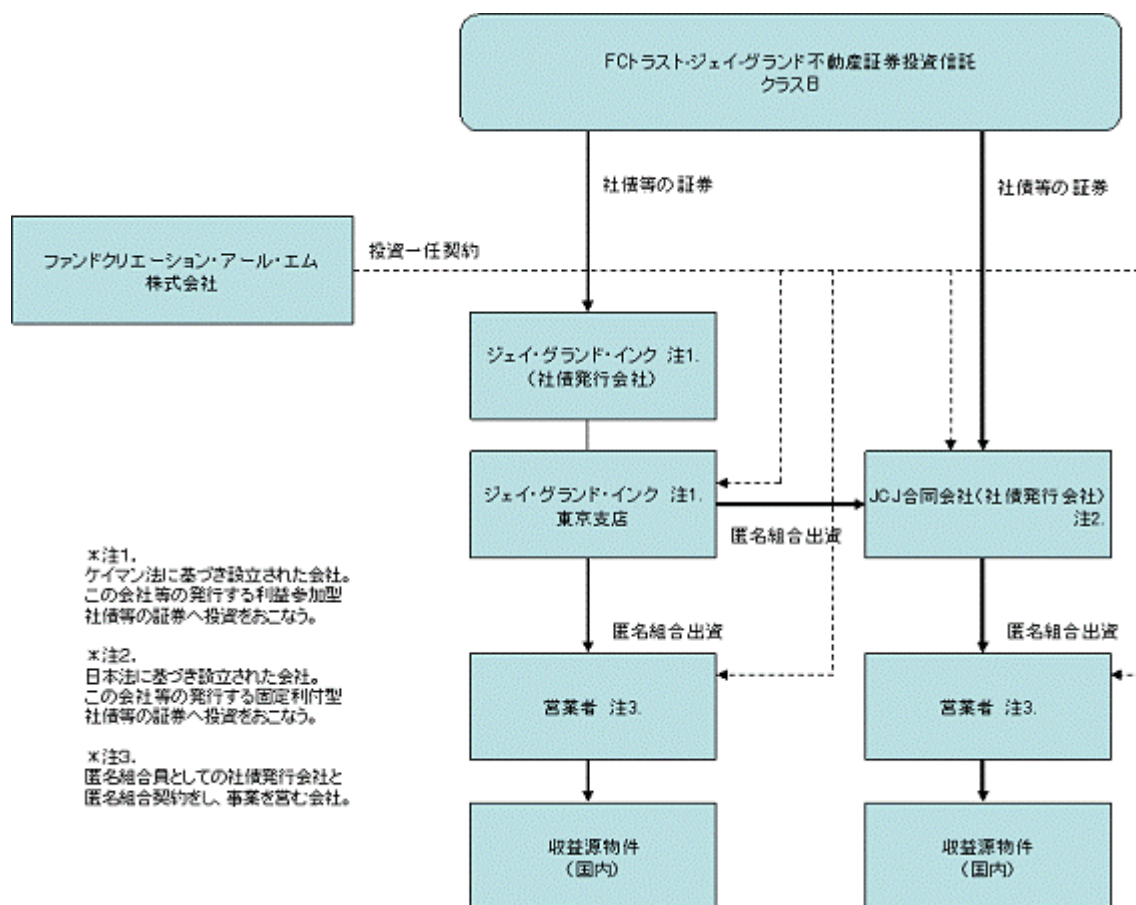
準拠法 ケイマン諸島法

社債の計算代理人 有限会社東京共同会計事務所

社債の登録機関 メイプルズ・ファイナンス・ジャージー・リミテッド

2. 「FC Investment Ltd.」が発行する「FCトラスト-ジェイ-グランド不動産証券投資信託」のクラスB受益証券について

<「FCトラスト-ジェイ-グランド不動産証券投資信託」のクラスB受益証券スキーム図>



ファンドクリエーション・アール・エム株式会社

金融商品取引業者（登録番号関東財務局長（金商）第1867号）、総合不動産投資顧問業 総合 - 第44号、宅地建物取引業者（免許証番号東京都知事（1）第88602号）

ファンド名および 受益証券名	FCトラストージェイ-グランド不動産証券投資信託 クラスB受益証券 (FC Trust-J-Grand Real Estate Securities Investment Trust Class B)
形態／表示通貨	ケイマン籍の契約型外国投資信託／円建て (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)
ファンドの仕組み	FCトラストージェイ-グランド不動産証券投資信託は、FCトラストのサブ・ファン ド（以下、「当該ファンド」といいます。）として設定されています。 当該ファンドは、有価証券への投資を通じて、不動産から生じる収益を投資家に提 供することを目的とするものです。当該ファンドは、ケイマン諸島法に基づいて設 立された会社であるジェイ-グランド・インクおよび日本法に基づいて設立され たJCJ合同会社が発行する利益参加型社債および固定利付型社債等（以下、「社債 等」といいます。）に投資します。 ジェイ-グランド・インクおよびJCJ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という。）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、当該ファンドから調達した資金を、不動 産関連資産への投資事業を営む営業者に対して匿名組合員として出資します。 営業者は、不動産関連資産への投資事業を営み、不動産関連資産の裏付けとなっ ている収益源物件からの収益を匿名組合員に分配します。 利益参加型社債の元利金は、匿名組合の収益等に応じて決定され、最終的に当ファ ンドは、収益源物件から生じる不動産収益を源泉として投資家に分配を行うことにな ります。
ファンドの特色	当該ファンドは、FCトラストのサブ・ファンドとして設定されています。 1. 日本の不動産を収益源とする、契約型外国投資信託（円建て）です。 外国投資信託の形態で、日本の不動産を収益源とするファンドです。 2. 原則として不動産収益の総額から費用の総額を差し引いた額を毎月分配しま す。 当該ファンドでは、原則として毎月分配をいたしますが、収益源物件からの収入 がなかった場合等、分配されないこともあります。 3. 主に東京都心および政令指定都市に立地する賃貸物件の不動産を収益の源泉と した社債等に投資します。 当該ファンドに組入れる収益源物件は、東京都心およびその政令指定都市等賃 貸物件が中心となります。

投資方針	1. 当該ファンドは、ジェイ・グランド・インクおよびJCJ合同会社が発行する社債等に投資します。 2. 社債発行会社の投資方針は、FCRMと投資運用契約を締結し、FCRMは、リスク・リターン等を総合的に勘案して投資を決定し、当該ファンドから調達した資金を、不動産関連資産への投資事業を営む営業者に対して匿名組合員として出資します。 投資一任業者の投資方針は以下に基づきます。 〈投資基準〉 ①収益源物件の価格、所在地、種類、収益源物件とその付属設備の保守管理状況、劣化または陳腐化への対応、耐震性、近隣との権利関係、入居テナントとの契約内容、環境、地質、②現在および将来の収益性、経済状況、金利動向、ならびに③金利変動、不動産価格の変動、空室率の変動、自然災害などのリスク等を検討し、これらの調査等を総合的に勘案して、投資の決定を行います。 〈投資対象地域〉 東京都心および政令指定都市ならびに人口30万人以上の全国主要都市とします。 〈投資対象物件〉 居住系賃貸物件および商業用物件（開発中の物件を含む）等を投資対象物件とします。
主要なリスクおよび留意点	当該ファンドには主要なリスクとして以下に記載するものがあげられます。なお、以下の内容は、当該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。 ＜商品性・関係者に関するリスク＞ 当該ファンドは、その資金の大部分を社債等に投資します。したがって、当該ファンドには、投資対象が分散されていないことによるリスク、不動産関連資産からの収益のみに依存しているリスク、不動産関連資産からの収益がファンドの受益者に対する支払いに満たないリスク、ファンドの関係者以外の者へ依存しているリスク、資産評価に関するリスク、手数料および報酬に関するリスク、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等の商品性・関係者に関するリスクがあります。 ＜不動産関連資産に関するリスク＞ 当該ファンドは、間接的に不動産関連資産に投資します。したがって、営業者等の債務負担に関するリスク、信託銀行が収益源物件の所有者であることに関するリスク、営業者による借入に関するリスク、不動産信託の受益権の共有等に関するリスク、不動産に関するリスク等の不動産関連資産に関するリスクがあります。 ＜不動産に関するリスク＞ 当該ファンドは、収益源物件を最終的な投資対象としており、収益源物件からの収益に依存しています。したがって、当該ファンドには、不動産の流動性・取引コスト等に関するリスク、不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、共有物件に関するリスク、区分所有物件に関するリスク、開発物件に関するリスク、鑑定評価額に関するリスク、賃料収入の減少に関するリスク、火災、地震、台風その他自然災害・偶発的事故に関するリスク等の不動産に関するリスクがあります。 その他＜税制の変更に関するリスク＞、＜金融市場の動向に伴うリスク＞等があります。

資産の評価	当該ファンドの純資産総額は、受託会社により、各評価日（および、受託会社が、管理会社と協議の上で裁量により定めることのできる他の日）の香港市場の営業終了時の数値をもって日本円で決定されます。また、ファンドの純資産総額は、本件社債、現金および現金同等物ならびにその他のファンドの資産の公正な市場価値の合計から全ての債務（手数料、報酬など）を控除した金額と等しいものとし、当初設立費用の償却を除き国際会計基準（または受託会社により決定されることのあるこの他の一般的に用いられる基準）に従って決定されます。ファンドの「資産」は、現金、本件社債その他の投資資産を含みます。ファンドの「負債」は、未払負債（未払報酬・未払手数料を含みますがこれだけに限りません。）を含みます。受益証券の純資産価格は、評価日におけるファンドの純資産総額を、評価日における受益証券の発行済口数で除して得た数値とします。 管理会社は、受託会社の同意を得て、必要と思われる監査準備、偶発債務ならびにファンドの資産の流動性に関する準備金をファンドに設けることができます。 社債については、社債の計算代理人により提供される評価値に基づいて、事務代行会社が各評価日現在の価値で評価します。
関係法人	管理会社：FC Investment Ltd. 受託会社：HSBC Trustee(Cayman) Limited 管理事務代行会社：HSBC Institutional Trust Services(Asia) Limited
決算日	毎年8月末日

◇ 当該ファンドの投資対象の概要

当該ファンドは、まず、ジェイ・グランド・インクの発行するJGI当初社債に投資し、その後、JGI追加社債に投資します（以下当初社債と合わせて「JGI社債」（本件社債）といいます。）。また、日本法に基づいて設立されたJCJ合同会社の発行する固定利付型社債に投資します。

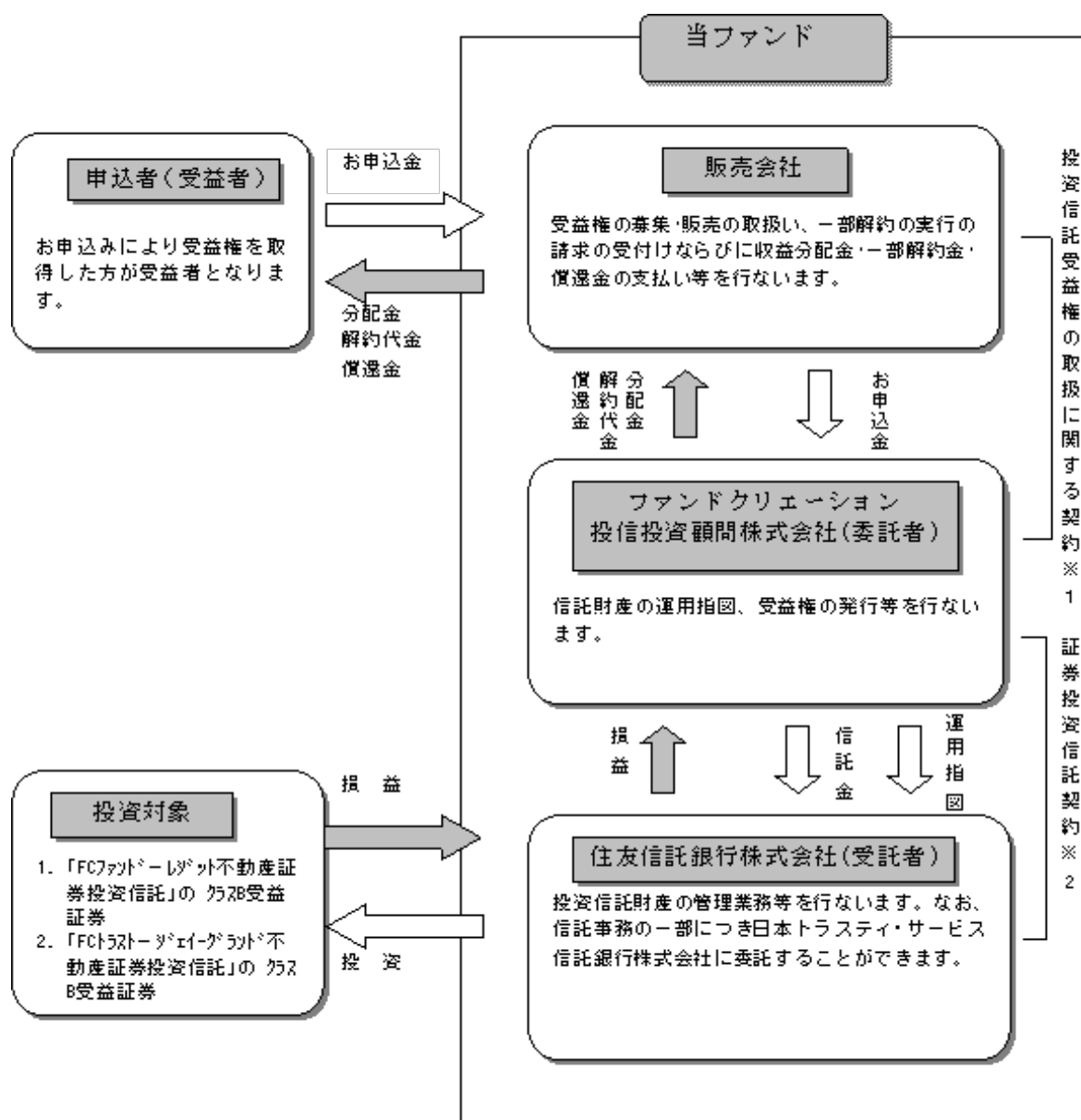
以下は、JGI社債の要項の要約です。

種類	責任財産限定特約付利益参加型普通社債（以下「JGI普通社債」といいます。）および責任財産限定特約付利益参加型特殊社債（以下「JGI特殊社債」といいます。）
格付	取得しておりません。
JGIクーポン	社債発行者たるジェイ・グランド・インクが毎月各営業者から分配されるべき匿名組合利益の合計額からジェイ・グランド・インクの費用を差し引いた額（但し、0円以上）を、関係するクーポン支払日の直前の暦月の最終営業日に発行済のJGI社債数で除した額とします。なお、ジェイ・グランド・インクが過年度から欠損金額を繰越している場合は、当該欠損金額を填補した後の金額をJGIクーポンの額により計算します。未払の額は、次回以降のJGIクーポンの支払日に持ち越されます。係る未払いは社債の債務不履行事由を構成しないものとし、未払いの額に遅延利息等は付されません。JGIクーポンの額は、各発行済JGI普通社債と、JGI特殊社債との間で差異はありません。
本件社債償還日	JGI普通社債については、本件社債最終満期日または全部が早期償還される場合には当該早期償還日 JGI特殊社債は、JGI普通社債およびJGI追加社債がすべて償還される場合に償還されます。
本件社債最終満期日	JGI普通社債については2103年8月31日（営業日でない場合には、直前の営業日） JGI追加社債については、社債の要項に他に定める場合を除き、2103年8月31日（営業日でない場合には、直前の営業日） ただし、JGI特殊社債は、ジェイ・グランド・インクが解散される以前の日です。
早期償還日	各月の最終営業日

責任財産限定特約	本件社債償還日が到来し、かつ社債発行者たるジェイ・グランド・インクがJGI社債に関しその時点で支払うべき元本および/またはJGIクーポンの全額を弁済しない場合であっても、JGI社債所持人は、ジェイ・グランド・インクの資産（250米ドルの普通株式資本およびその営業を行うための取引手数料を除く）のみしか責任財産とすることができません。仮に、係る責任財産が、本件社債の元本、JGIクーポンその他の支払うべき額の全額を支払うに足りなかったとしても、JGI社債所持人または受託会社は、未払額に関してジェイ・グランド・インクに対するその他の請求権を有するものではなく、当該部分に対する権利は失効することになります。JGI社債に係る請求権はいずれも、ジェイ・グランド・インクの保有資産、すなわち現預金および匿名組合員たるジェイ・グランド・インクが対象匿名組合中に有する権益に限定されます。また、係る現預金および権益がJGI社債所持人の請求権を充足することができない範囲については、JGI社債所持人は、社債発行者たるジェイ・グランド・インクの当該権益の実現およびJGI社債の要項に従った分配を要求する以外に、JGI社債に関する請求権を執行する手段を採ることができません。各JGI社債所持人は、社債発行者たるジェイ・グランド・インクに対する請求権がJGI社債の要項によって上記のとおり制限されており、現実の弁済額の総額が当該JGI社債所持人の請求権を充足するに足りない範囲については、係る請求権が失効することに同意するものとします。また、JGI社債所持人は、当該不足額に関し、ジェイ・グランド・インクに対して何らの法的措置を講じてはなりません。特に、JGI社債権者あるいはその代理人は、不服申立て、またはジェイ・グランド・インクを清算する措置を講ずる権限を何ら有しません。
準拠法	ケイマン諸島法
社債の計算代理人	有限会社東京共同会計事務所
社債の登録機関	メイプルズ・ファイナンス・ジャージ・リミテッド

(2) 【ファンドの仕組み】

① ファンドの仕組み



※1 投資信託受益権の取扱に関する契約

委託者と販売会社との間において、販売会社が行なう受益権の募集販売等の取扱い、収益分配金および償還金の支払い、一部解約の取扱い等を規定しています。

※2 証券投資信託契約（信託約款）

委託者と受託者との間において、委託者および受託者の業務、受益者の権利、信託財産の運用・評価・管理、収益の分配、信託の期間・償還等を規定しています。

②委託会社の概況（本書提出日現在）

・資本金の額

現在の資本金の額 3億7,000万円

・委託会社の沿革

平成10年7月 クォンティス投資顧問株式会社を設立
 平成10年9月 投資顧問業の登録
 平成12年6月 投資一任契約に係る業務の認可を取得
 平成15年8月 商号をプライマリー・アセット・マネジメント株式会社に変更
 平成17年7月 商号をファンドクリエーション投資顧問株式会社に変更
 平成17年9月 商号をファンドクリエーション投信投資顧問株式会社に変更
 平成17年10月 投資信託委託業に係る業務の認可を取得
 平成19年9月 金融商品取引法施行に伴う金融商品取引業者の登録

・大株主の状況

株主名	住所	持株数	持株比率
株式会社ファンドクリエーション	東京都港区六本木六丁目10-1 六本木ヒルズ森タワー37F	14,600株	100.00%

2【投資方針】

(1)【投資方針】

①主要投資対象

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（円建て）（以下「レジット」）
（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。）
2. ケイマン籍の契約型外国投資信託「FCトラスト-ジェイグランド不動産証券投資信託」のクラスB受益証券（円建て）（以下「Jグランド」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。）

②投資態度

- イ、当ファンドは、レジットおよびJグランド（以下「投資対象ファンド」といいます。）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。
- ロ、当ファンドは、レジットとJグランドを投資対象ファンドとするファンド・オブ・ファンズです。当ファンドは、これらの投資対象ファンドを通じて実質的な運用を行ないます。これらの投資対象ファンドへの投資にあたっては、通常の状態では投資割合を高位とすることを基本とします。
- ハ、レジットおよびJグランドへの投資割合は、投資環境等を総合的に勘案して決定します。
- ニ、資金動向、市況動向等によっては上記のような運用ができない場合もあります。
- ホ、投資環境によっては運用者の判断で主要投資対象への投資を大幅に縮小する場合もあります。

(2)【投資対象】

①投資の対象とする資産の種類

主として外国投資信託の受益証券を主要投資対象とします。

当ファンドにおいて投資の対象とする資産の種類は、次に掲げるものとします。

- 〔1〕次に掲げる特定資産（「特定資産」とは、投資信託および投資法人に関する法律第2条第1項で定めるものをいいます。以下同じ。）
- a. 有価証券
 - b. 約束手形
 - c. 金銭債権

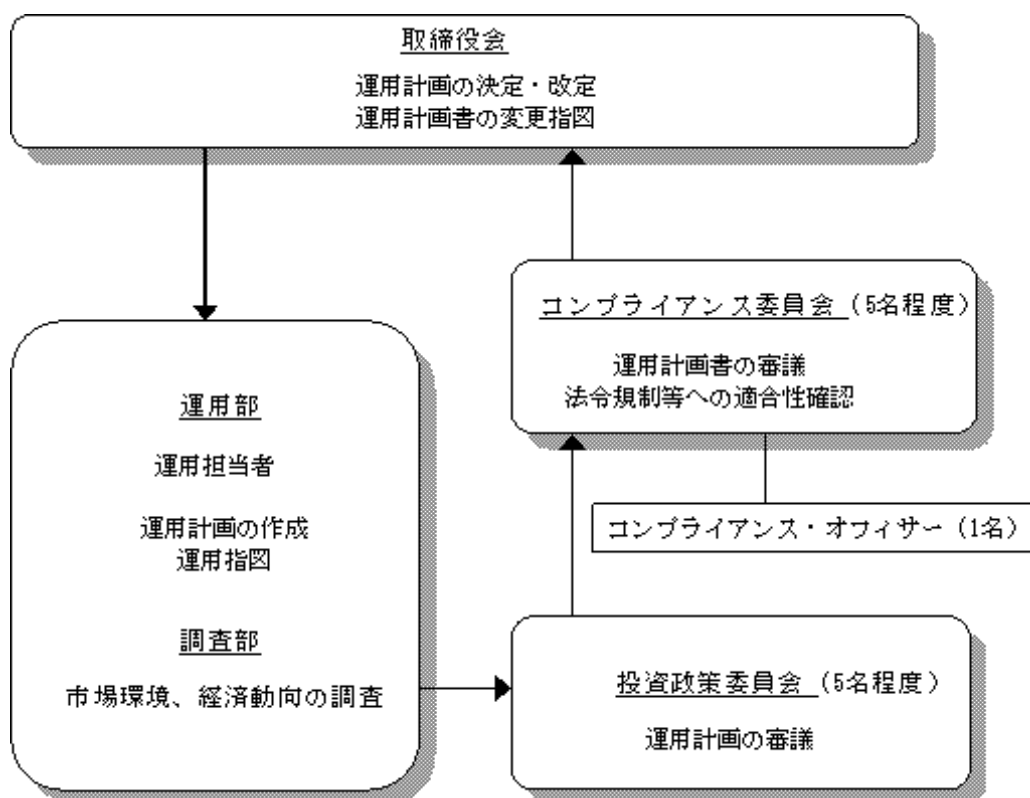
②有価証券および金融商品の指図範囲等

- 〔1〕委託者は、信託金を、次のa. および b. に掲げる外国投資信託の受益証券、ならびにc. から g. までに掲げる有価証券に投資することを指図することができます。
- a. 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（本邦通貨表示）
（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。）
 - b. ケイマン籍の契約型外国投資信託「FC トラスト・ジェイ・グランド不動産証券投資信託」のクラスB受益証券（本邦通貨表示）
（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。）
 - c. 転換社債の転換、新株予約権（新株予約権付社債のうち会社法第236条第1項第3号の財産が当該新株予約権付社債についての社債であって当該社債と当該新株予約権がそれぞれ単独で存在し得ないことをあらかじめ明確にしているもの（以下会社法施行前の旧商法第341条ノ3第1項第7号および第8号の定めがある新株予約権付社債を含め「転換社債型新株予約権付社債」といいます。）の新株予約権に限ります。）の行使、社債権者割当または株主割当により取得した株券または新株引受権証書
 - d. コマーシャル・ペーパーおよび短期社債等
 - e. 外国または外国の者の発行する証券または証書で、前号の証券または証書の性質を有するもの
 - f. 国債証券、地方債証券、特別の法人の発行する債券および社債券（新株引受権証券と社債券とが一体となった新株引受権付社債券の新株引受権証券および短期社債等を除きます。）
 - g. 外国法人が発行する譲渡性預金証書
なお、a. および b. に定める外国投資信託の受益証券（金融商品取引法第2条第1項第10号で定めるものをいいます。）を「投資信託証券」といいます。また、f. の証券を以下「公社債」といい、公社債に係る運用の指図は買い現先取引（売戻し条件付の買い入れ）に限り行なうことができるものとします。
- 〔2〕委託者は信託金を、前項に掲げる有価証券のほか、次に掲げる金融商品（金融商品取引法第2条第2項の規定により有価証券とみなされる同項各号に掲げる権利を含みます。）により運用することを指図することができます。
- a. 預金
 - b. 指定金銭信託（金融商品取引法第2条第1項第14号に規定する受益証券発行信託を除きます。）
 - c. コール・ローン
 - d. 手形割引市場において売買される手形
 - e. 貸付債権信託受益権であって金融商品取引法第2条第2項第1号で定めるもの
 - f. 外国の者に対する権利で前号の権利の性質を有するもの

（３）【運用体制】

①当ファンドの運用体制

当ファンドの運用は、委託会社によって行われ、委託会社の運用体制は以下の通りです。



※運用体制は本書提出日現在のものであり、今後変更になる場合があります。

②運用の流れ

〔１〕運用計画策定

運用計画書は、運用担当者が起案し投資政策委員会に提出します。投資政策委員会においては運用計画書を審議し、コンプライアンス委員会に付議します。コンプライアンス委員会では運用計画書を審議し、法令諸規則等への適合性を確認後、取締役会へ付議します。取締役会においては、両委員会での審議の結果を参考に運用計画書を決定もしくは改定します。また、その内容について法令諸規則等への適合性が確認できない場合は、運用担当者に対して当該運用計画書を差戻し、変更指図をします。

〔２〕運用指図

投資政策委員会で審議された運用計画をもとに、運用担当者が売買を指図します。

〔３〕リスク管理および運用成果のチェック

運用に関わるリスクおよび法令遵守の状況を管理部長が日々チェックしており、コンプライアンス・オフィサーおよび運用担当者に報告しています。また、運用成果のチェックは投資政策委員会が定期的に行ないます。

③運用体制に関する社内規則

運用に関する社内規則として「投資運用規程」があり、運用担当者の任務と権限の範囲を明示するほか、各投資対象の取り扱いに関して基準を設け、ファンドの商品性に則った適切な運用の実現を図っています。

（４）【分配方針】

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ないます。

- 〔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ないます。

※配当金、利子およびこれ等に類する収益から支払利息を控除した額（以下「配当等収益」といいます。）は諸経費、信託報酬および当該信託報酬に係る消費税等に相当する金額を控除した後その残金を受益者に分配することができます。なお、次期以降の分配金にあてるため、その一部を分配準備積立金として積み立てることができます。

※売買損益に評価損益を加減した利益金額（以下「売買益」といいます。）は、諸経費、信託報酬および当該信託報酬に係る消費税等に相当する金額を控除し、繰越欠損金のあるときは、その全額を売買益をもって補てんした後、受益者に分配することができます。なお、次期以降の分配にあてるため、分配準備積立金として積み立てることができます。

※毎計算期末において、信託財産につき生じた損失は、次期に繰り越します。

◆ ファンドの決算日

原則として毎月22日（休業日の場合は翌営業日）を決算日とします。

※ 初回の決算日は、平成20年9月22日となります。

◆ 分配金のお支払い

＜分配金受取コース＞

分配金は、原則として決算日から起算して5 営業日までに支払いを開始します。支払いは販売会社において行います。

＜分配金再投資コース＞

原則として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。分配方針等について詳しくは約款をご覧ください。

ファンドの分配金は、決算日において振替機関等の振替口座簿に記載または記録されている受益者（当該収益分配金に係る決算日以前において一部解約が行われた受益権に係る受益者を除きます。また、当該収益分配金に係る決算日以前に設定された受益権で取得申込代金支払前のため販売会社の名義で記載または記録されている受益権については原則として取得申込者とします。）に、原則として、決算日から起算して5営業日までに支払いを開始します。「分配金再投資コース」をお申込みの場合は、分配金は税金を差し引いた後、無手数料で再投資されますが、再投資により増加した受益権は、振替口座簿に記載または記録されます。

（5）【投資制限】

① 株式への投資割合

株式への直接投資は行ないません。株式への投資は、転換社債の転換および新株予約権（会社法第236条第1 項第3 号の財産が新株予約権付社債についての社債であって当該社債と当該新株予約権がそれぞれ単独で存在し得ないことをあらかじめ明確にしている新株予約権付社債（以下、会社法施行前の旧商法第341 条ノ3 第1 項第7号および第8 号の定めがある新株予約権付社債を含め「転換社債型新株予約権付社債」といいます。）の新株予約権に限り、）の行使により取得したものに限り、信託財産の純資産総額の10%以下とします。

② 同一銘柄の転換社債および転換社債型新株予約権付社債への投資割合は、信託財産の純資産総額の5%以下とします。

③ 投資信託証券への投資割合

投資信託証券への投資割合には、制限を設けません。

④ 外貨建資産への投資割合

外貨建資産への投資割合には、制限を設けません。

⑤ 資金の借入れ

〔1〕 委託者は、信託財産の効率的な運用ならびに運用の安定性に資するため、一部解約に伴う支払資金の手当て（一部解約に伴う支払資金の手当てのために借入れた資金の返済を含みます。）を目的として、または再投資に係る収益分配金の支払資金の手当てを目的として、資金借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）の指図をすることができます。なお、当該借入金をもって有価証券等の運用は行なわないものとします。

- 〔2〕 一部解約に伴う支払資金の手当てに係る借入期間は、受益者への解約代金支払開始日から信託財産で保有する有価証券等の売却代金の受渡日までの間または受益者への解約代金支払開始日から信託財産で保有する有価証券等の解約代金入金日までの間もしくは受益者への解約代金支払開始日から信託財産で保有する有価証券等の償還金の入金日までの期間が5営業日以内である場合の当該期間とし、資金借入額は当該有価証券の売却代金、金融商品の解約代金および有価証券等の償還金の合計額を限度とします。ただし、資金の借入額は借入れ指図を行なう日における信託財産の純資産総額の10%を超えないこととします。
- 〔3〕 収益分配金の再投資に係る借入期間は信託財産から収益分配金が支弁される日からその翌営業日までとし、資金借入額は収益分配金の再投資額を限度とします。
- 〔4〕 借入金の利息は信託財産中より支弁します。

3【投資リスク】

《ファンドのもつリスク》

当ファンドは、主として外国投資信託証券等値動きのある証券により運用を行いますので、ファンドの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、損失を被ることがあります。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益は、すべて受益者に帰属します。ご投資家のみなさまにおかれましては、当ファンドの内容・リスク等を十分ご理解のうえお申込みくださいますよう、よろしくお願い申し上げます。

当ファンドにおいて主として想定されるリスクは以下のとおりです。

<主なリスク>

当ファンドには主要なリスクとして以下に記載するものがあげられます。なお、以下の内容は、当ファンドの全てのリスクについて記載したものではなく、それ以外のリスクも存在することがあります。※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。

① 価格変動リスク

当ファンドは、投資対象ファンドである投資信託証券への投資を通じて、主として不動産収益を源泉とする利益参加型社債や固定利付型社債等の証券（以下、「社債等」もしくは「本件社債」といいます。）に投資し、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。

② 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。

③ 信用リスク

信用リスクとは、投資対象ファンドおよびその保有する公社債および短期金融商品の発行体が財政難、経営不振、その他の理由により、利息や償還金をあらかじめ決められた条件で支払うことができないリスクをいいます。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。

④ 流動性リスク

流動性リスクとは、有価証券等を売買しようとする場合、需要または供給がないために、有価証券等を希望する時期に、希望する価格で、希望する数量を売買することができないリスクをいいます。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。

⑤ 法令・税制・会計等に関するリスク

法令・税制・会計方法等は今後変更される可能性があります。

<ご参考>投資対象ファンドのリスク

投資対象ファンド（当該ファンド）には主要なリスクとして以下に記載するものがあげられます。なお、以下の内容は、当該ファンドの全てのリスクについて記載したものではなく、それ以外のリスクも存在することがあります。

① ファンドの商品性・関係者に関するリスク

投資対象ファンド（当該ファンド）は、その資金の大部分を社債等に投資します。従って、当該ファンドには、投資対象が分散されていないことによるリスク、不動産関連資産からの収益のみに依存しているリスク、不動産関連資産からの収益がファンドの受益者に対する支払いに満たないリスク、ファンドの関係者以外の者へ依存しているリスク、資産評価に関するリスク、手数料および報酬に関するリスク、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等の商品性・関係者に関するリスクがあります。

②不動産関連資産に関するリスク

投資対象ファンドは、不動産関連資産に投資します。従って、営業者等の債務負担に関するリスク、信託銀行が収益源物件の所有者であることに関するリスク、営業者による借入に関するリスク、不動産信託の受益権の共有等に関するリスク等の不動産関連資産に関するリスクがあります。

③不動産に関するリスク

投資対象ファンドは、収益源物件を最終的な投資対象としており、収益源物件からの収益に依存しています。従って、当該ファンドには、不動産の流動性・取引コスト等に関するリスク、不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、共有物件に関するリスク、区分所有物件に関するリスク、開発物件に関するリスク、鑑定評価額に関するリスク、賃料収入の減少に関するリスク、火災、地震、台風その他自然災害・偶発的事故に関するリスク等の不動産に関するリスクがあります。

その他＜税制の変更に関するリスク＞、＜金融市場の動向に伴うリスク＞等があります。

＜ファンドの運営上のリスク＞

① 取得申込・解約申込および買取申込の受付の中止・取消

金融商品取引所等における取引の停止、外国為替取引の停止、決済機能の停止その他やむを得ない事情があるときは、受益権の取得申込の受付け・解約申込の受付けおよび買取申込の受付けを中止する場合があります。また、この場合、既に受付けた受益権の受益権の取得申込の受付け・解約申込の受付けおよび買取申込の受付けについても取り消す場合があります。

② 換金が制限される場合

信託財産の資金管理を円滑に行なうため、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。また、換金請求に応じるための流動資産を有しないと委託会社が判断する場合には、係る解約の請求の全部または一部は、次の解約請求受付日の申込分として取り扱われます。持越された解約請求は、受益者により解約実行の請求の撤回がない限り、最初に持越された解約請求対象日から6か月以内に効力が生じるものとします。（この場合も対象となる特定日から起算して9営業日目から販売会社でお支払いします。）

③ 信託の途中終了

当ファンドは一部解約に受益権の口数が5億口を下回ることとなった場合、または受益者のため有利と認められる場合、その他やむを得ない事情が発生したとき等は、信託を終了させる場合があります。また、信託期間中に「FCファンドーレジット不動産証券投資信託」のクラスB受益証券または「FCトラストージェイグランド不動産証券投資信託」のクラスB受益証券が償還した場合およびファンドが投資する予定の受益証券の設定を取りやめた場合には、この信託契約を解約することが受益者のため有利であると認めるとき、受託者と合意のうえ、この信託契約を解約し、信託を終了させる場合があります。

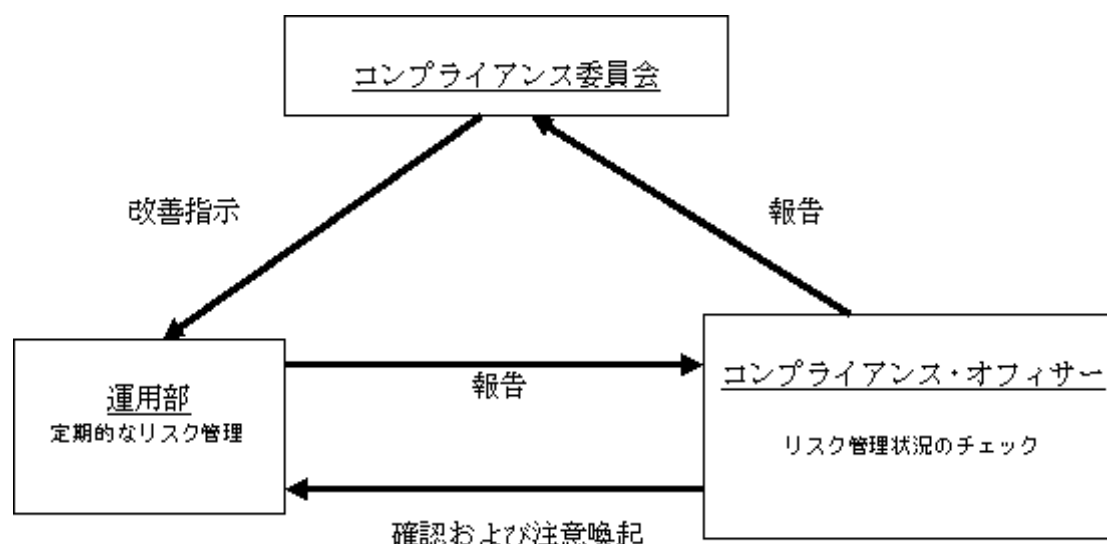
＜その他の留意点＞

◇ファンドに生じた利益および損失は、すべて受益者に帰属します。

◇市場の急変時等には、前記の「投資方針」に従った運用ができない場合があります。

◇コンピューター関係の不慮の出来事に起因する市場リスクやシステム上のリスクが生じる可能性があります。

《リスク管理体制》



運用上のリスク管理

- 〔1〕 委託会社の運用部にて、定期的にパフォーマンスやリスク等の確認を行っています。
- 〔2〕 リスクの管理状況については、委託会社のコンプライアンス・オフィサーがチェックし、状況に応じて運用部に内容の確認を行います。
- 〔3〕 確認の結果、当該ファンドの商品性に合致しないリスクが存在すると認められた場合、運用部に対し注意喚起を行い、委託者のコンプライアンス委員会において報告を行います。
- 〔4〕 〔3〕 による報告が行われた場合、コンプライアンス委員会において速やかに対応策を決定し、改善指示を行います。

※リスク管理体制は本書提出日現在のものであり、今後変更になる場合があります。

4 【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

①申込手数料は、特定日の翌営業日の基準価額に、3.15%（税抜3.0%）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。

②収益分配金を再投資する場合には申込手数料は、課されないものとします。

手数料について、詳しくは販売会社または下記にお問い合わせ下さい。

ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社

電話 03-5413-5255

（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.fcaml.co.jp/>

また、当ファンドの受益権の取得申込者が「償還乗換え」^{※1}または「償還前乗換え」^{※2}により当ファンドの受益権を取得する場合、申込手数料の優遇を受けることができます。ただし、上記の申込手数料の優遇に関しては、優遇制度の取扱い、優遇の内容、優遇を受けるための条件等は販売会社毎に異なりますので、詳しくは各販売会社でご確認下さい。

※1「償還乗換え」とは、取得申込日前の一定期間内に既に償還となった証券投資信託の償還金等をもって、その支払いを行なった販売会社で当ファンドの受益権をお求めいただく場合をいいます。

※2「償還前乗換え」とは、償還することが決定している証券投資信託の償還日前の一定期間内において、当該証券投資信託の一部解約金をもって、その支払いを行なった販売会社で当ファンドの受益権をお求めいただく場合をいいます。

（２）【換金（解約）手数料】

①解約時手数料

ご解約時の手数料はありません。

②信託財産留保額

ご解約時に、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を信託財産留保額として控除いたします。

※「信託財産留保額」とは、引続きファンドを保有する受益者と解約者との公平性に資するため、解約される受益者の基準価額からあらかじめ差し引いて投資信託財産中に留保する額をいいます。

（３）【信託報酬等】

信託報酬の総額は、当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10,000分の98.7の率（0.987%）（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、委託者、販売会社ならびに受託者との間の配分は以下のとおりとします。

時期	項目	費用	
毎日	信託報酬率		純資産総額に対して 年0.987%（税抜0.94%）
	（配分）	（委託者）	純資産総額に対して 年0.315%（税抜0.30%）
		（販売会社）	純資産総額に対して 年0.630%（税抜0.60%）
		（受託者）	純資産総額に対して 年0.042%（税抜0.04%）

※ ご参考

＜投資対象とする外国投資信託証券に係る報酬等について＞

- 「FC Investment Ltd.」が発行する「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
- 「FC Investment Ltd.」が発行する「FCトラストージェイグランド不動産証券投資信託」のクラスB受益証券

時期	項目	費用	
毎日	報酬率		純資産総額に対して 年0.225%
	（配分）	（管理会社）	純資産総額に対して 年0.100%
		（受託会社・管理事務代行会社） ※個別の料率は開示されていません。	純資産総額に対して 年0.125%

（注1）上記のほか、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、社債発行会社および匿名組合の営業者のそれぞれにおける各種報酬および費用等（営業報酬、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、当該ファンドから支払われます。

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。

（注2）各関係法人の名称については、「1 ファンドの性格（1）ファンドの目的及び基本的性格」の＜投資対象とする投資信託証券の概要＞をご参照下さい。

（４）【その他の手数料等】

ファンドは以下の費用も負担します。

- ① 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
- ② 借入有価証券に係る品貸料
- ③ 外貨建資産の保管費用
- ④ 借入金の利息、融資枠の設定に要する費用

- ⑤ 投資信託財産に関する租税
- ⑥ 信託事務の処理に要する諸費用
- ⑦ 受託会社の立替えた立替金の利息
- ⑧ その他、以下の諸費用
 - 1. 投資信託振替制度に係る手数料および費用
 - 2. 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
 - 3. 目論見書の作成、印刷および交付に係る費用
 - 4. 販売用資料の作成、印刷および交付に係る費用
 - 5. 投資信託約款の作成、印刷および届出に係る費用
 - 6. 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。）
 - 7. ファンドの受益者に対してする公告に係る費用ならびに投資信託約款の費用または信託契約の解約に係る事項を記載した書面の作成、印刷および交付に係る費用
 - 8. 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

委託会社は、上記⑧の諸費用の支払をファンドのために行い、その金額を合理的に見積った結果、信託財産の純資産総額に対して年率0.105%（税抜0.10%）を上限（ただし、変更される場合があります。）とする額を、係る諸費用の合計額とみなして、実際または予想される費用額を上限として、ファンドより受領することができます。ただし、委託会社は、信託財産の規模を考慮して、期中に、随時係る諸費用の年率を見直し、これを変更することができます。

上記⑧の諸費用は、ファンドの計算期間を通じて毎日計上されます。係る諸費用は、毎計算期末の翌営業日または信託の終了の時に、信託財産中から委託会社に対して支弁されます。

※当該「その他の手数料等」の合計額については、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。

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。

（５）【課税上の取扱い】

①個人、法人別の課税について

◆個人の投資家に対する課税

個人の投資家が支払を受ける分配金のうち課税扱いとなる普通分配金ならびに換金（解約）時および償還時の差益（譲渡益）については、申告分離課税を選択した場合、20%（所得税15%および地方税5%）の税率が適用されます。なお、普通分配金については総合課税を選択することもできます。

ただし、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの2年間は以下の特例措置があります。

《平成21年1月1日から平成22年12月31日まで（2年間の特例措置）》

【収益分配金に関する課税】

平成21年1月1日から平成22年12月31日までの2年間は特例措置として、分配金のうち課税扱いとなる普通分配金に対して10%（所得税7%および地方税3%）の税率により源泉徴収が行われます。その各々の年分の普通分配金を含む上場株式等の配当等の金額の合計額が100万円（個々のファンド・銘柄毎に年間の普通分配金・配当金の額が1万円以下の場合は合計額の計算から除外します。）までは、10%の税率が適用され、その場合には申告不要の特例があります。上記年分の普通分配金等の金額の合計額が100万円を超える場合、その超える年分については申告不要の特例は適用されません（確定申告が必要となります。）。なお、この場合には、総合課税と申告分離課税のいずれかを選択することができます。申告分離課税を選択した場合は、100万円を超える部分は20%の税率となります。

【解約（換金）時および償還時の差益（譲渡益）に対する課税】

平成21年1月1日から平成22年12月31日までの2年間は特例措置として、その各々の年分の上場株式等の譲渡益の金額の合計額が500万円以下の場合は、10%の税率が適用され、源泉徴収口座を選択した場合は10%の率により源泉徴収され申告不要の特例があります。上記年分の譲渡益の金額の合計額が500万

円を超える場合、その超える年分については申告不要の特例は適用されません（確定申告による申告分離課税となります。）ので、20%の税率となります。

《譲渡損失と収益分配金との間の損益通算の特例の創設》

換金（解約）時および償還時の差損（譲渡損失）については、確定申告により上場株式等の配当所得（申告分離課税を選択した収益分配金・配当金に限ります。）との通算が可能となります。

◆法人の投資家に対する課税

平成21年3月31日までの間は、法人の投資家が支払いを受ける分配金のうち課税扱いとなる普通分配金ならびに換金（解約）時および償還時の個別元本超過額については、7%（所得税7%）の税率で源泉徴収[※]され法人の受取額となります。なお、地方税の源泉徴収はありません。上記の7%の税率は平成21年4月1日からは、15%（所得税15%）となります。

※源泉税は所有期間に応じて法人税額から控除

なお、法人の益金不算入制度の適用はありません。

②換金（解約）時および償還時の課税について

〔個人の投資家の場合〕

換金（解約）時および償還時の差益[※]については、譲渡所得とみなして課税が行われます。

※換金（解約）時および償還時の価額から取得額（申込手数料（税込）を含む）を控除した利益を譲渡益として課税対象となります。

〔法人の投資家の場合〕

換金（解約）時および償還時の個別元本超過額が源泉徴収の対象（配当所得）となります。

なお、販売会社の買取りによるご換金の場合は、税金の取扱いが異なる場合があります。買取りによるご換金については、詳しくは販売会社にお問い合わせください。

③個別元本について

- 〔1〕追加型株式投資信託について、受益者毎の信託時の受益権の価額等が当該受益者の元本（個別元本）にあたります。
- 〔2〕受益者が同一ファンドの受益権を複数回取得した場合、個別元本は、当該受益者が追加信託を行なうつど当該受益者の受益権口数で加重平均することにより算出されます。
- 〔3〕ただし、個別元本は、同一販売会社であっても複数支店等で同一ファンドを取得する場合は当該支店等毎に、個別元本の算出が行なわれる場合がありますので、販売会社にお問い合わせ下さい。
- 〔4〕受益者が特別分配金を受け取った場合、収益分配金発生時にその個別元本から当該特別分配金を控除した額が、その後の当該受益者の個別元本となります。（「特別分配金」については、「④収益分配金の課税について」をご参照下さい。）

④収益分配金の課税について

追加型株式投資信託の収益分配金には、課税扱いとなる「普通分配金」と、非課税扱いとなる「特別分配金」（受益者毎の元本の一部払い戻しに相当する部分）の区分があります。

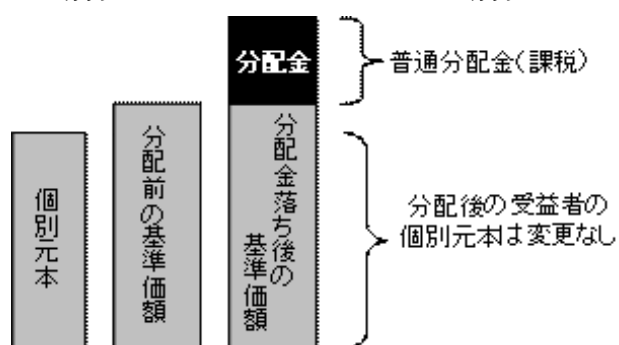
受益者が収益分配金を受け取る際、a.当該収益分配金落ち後の基準価額が当該受益者の個別元本と同額の場合または当該受益者の個別元本を上回っている場合には、当該収益分配金の全額が普通分配金となり、b.当該収益分配金落ち後の基準価額が当該受益者の個別元本を下回っている場合には、その下回る部分の額が特別分配金となり、当該収益分配金から当該特別分配金を控除した額が普通分配金となります。

なお、受益者が特別分配金を受け取った場合、収益分配金発生時にその個別元本から当該特別分配金を控除した額が、その後の当該受益者の個別元本となります。

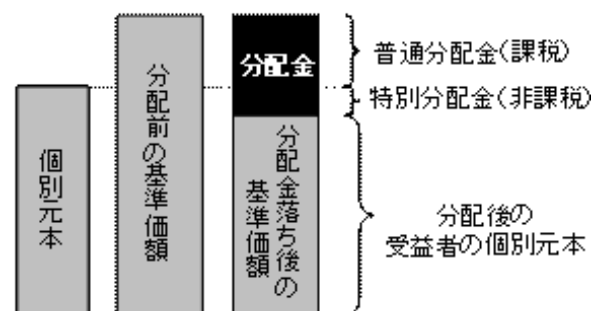
ただし、課税対象となります分配金は普通分配金のみであり、特別分配金に関しましては非課税扱いとなります。

<イメージ図>

a.の場合



b.の場合



※ 税法が改正された場合等は、上記「(5) 課税上の取扱い」の内容が変更される場合があります。

※※ 「(5) 課税上の取扱い」の詳細につきましては、税務専門家に確認されることをお勧めいたします。

5【運用状況】

以下は平成21年1月30日現在の運用状況であります。

また、投資比率とはファンドの純資産総額に対する当該資産の時価比率をいいます。

（１）【投資状況】

資産の種類	国／地域	時価合計（円）	投資比率（％）
投資信託受益証券	ケイマン	389,246,720	76.90
現金・預金・その他の資産（負債控除後）	—	116,867,545	23.10
合計（純資産総額）		506,114,265	100.00

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

イ．主要銘柄の明細

（単位：円）

	銘柄名 地域	種類 業種	株数、口数 又は額面金額	簿価単価 簿価	評価単価 時価	利率(%) 償還期限 (年/月/日)	投資 比率 (%)
1	FCファンドーレジット不 動産証券投資信託 クラスB受益証券 ケイマン	投資信託 受益証券 —	81,580	3,285 267,990,300	3,284 267,908,720	— —	52.93
2	FCトラストージェイ・グ ランド不動産証券投資信 託 クラスB受益証券 ケイマン	投資信託 受益証券 —	64,200	1,891 121,402,200	1,890 121,338,000	— —	23.97

（注）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。

ロ．投資有価証券の種類別投資比率

投資有価証券の種類	投資比率
投資信託受益証券	76.90%
合計	76.90%

（注）投資比率は、ファンドの純資産総額に対する当該有価証券の時価の比率です。

ハ．投資株式の業種別投資比率

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

該当はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

該当はありません。

(3) 【運用実績】

① 【純資産の推移】

平成21年1月末日現在及び同日1年以内における各月末（設定来）ならびに下記決算期末の純資産の推移は次の通りです。

計算期間	純資産総額（百万円）		1口当たり純資産額（円）	
	（分配落）	（分配付）※	（分配落）	（分配付）※
設定時 2008年7月29日	1,659	—	1.0000	—
第1特定期間末 2008年12月22日	503	503	0.2925	0.2925
2008年 7月末日	1,659	—	1.0000	—
8月末日	1,723	—	1.0005	—
9月末日	1,754	—	1.0031	—
10月末日	1,722	—	1.0003	—
11月末日	1,524	—	0.9743	—
12月末日注	503	—	0.2924	—
2009年 1月末日	506	—	0.2940	—

※特定期間末日における分配付の純資産及び単価を表示しております。

注)投資対象であるレジット及びJグランドの管理会社FCインベストメント・リミテッドによる純資産価格決定の停止及びその再開を受け、両ファンドの純資産価格に大きな影響がありました。なお詳しくは、レジットに関しては請求目論見書21ページ、Jグランドに関しては請求目論見書29ページの（重大な後発事象に関する注記）をご覧ください。

② 【分配の推移】

期	1口当たり分配金
第1特定期間	0.0135円

※各特定期間中の分配金単価の合計を表示しております。

③ 【収益率の推移】

期	収益率
第1特定期間	△69.4%

※各特定期間中の分配金単価の合計を加算して算出しております。

※各特定期間の収益率は、特定期間末の基準価額（期間中の分配金を加算した額）から当該特定期間の直前の特定期間末の基準価額（分配落の額。以下「前期末基準価額」といいます。）を控除した額を前期末基準価額で除して得た数に100を乗じて得た数を記載しております。なお、小数点以下2桁目を四捨五入し、小数点以下1桁目まで表示しております。

第二部【ファンドの詳細情報】

第1【ファンドの沿革】

平成20年7月29日 投資信託契約締結、ファンドの設定・運用開始

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

取得申込の受付については、毎月22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。以下同じ。以下「特定日」といいます。）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（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香港の銀行休業日^{注1}の場合は直前の営業日とします。）までの期間に取得申込できます。また販売会社の午後3時までに、取得申込みが行なわれ、かつ当該取得申込みに係る販売会社所定の事務手続が完了したものを当日のお申込み分とします。この時間を過ぎてのお申込みおよび所定の事務手続完了分については翌月のお取扱いとなります。

注1：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、香港の銀行休業日（以下、「申込不可日」といいます。）である場合には、買付けのお申込みができません。（その場合、申込期間末日は当該末日の直前の営業日となります。申込不可日については、下記照会先または販売会社にてご確認ください。）

分配金の受取方法により、「分配金受取コース」と「分配金再投資コース」の2つの申込方法があります。ただし、申込取扱場所によっては、どちらか一方のみの取扱いとなる場合があります。

ファンドの申込(販売)手続についてご不明な点がある場合には、委託会社照会先までお問い合わせ下さい。

※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。

ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社

電話 03-5413-5255

（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.fcaml.co.jp/>

販売の単位は、「分配金受取コース」の場合は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」の場合は1円以上1円単位とします。ただし、「分配金再投資コース」を選択した受益者が収益分配金を再投資する場合は1口単位とします。なお、販売会社によっては、「積立投資契約」等に関する契約^{*}を締結した場合、当該契約で規定する取得申込みの単位でお申込み頂けます。

※お申込単位は、販売会社にお問い合わせ下さい。

※当該契約または規定については、同様の権利義務関係を規定する名称の異なる契約または規定を使用することがあります。

受益権の販売価額は、特定日の翌営業日の基準価額とします。

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、買付けのお申込みの受付を中止すること、および既に受付けた買付けのお申込みの受け取りを中止する場合があります。

＜申込手数料＞

■特定日の翌営業日の基準価額に、3.15%（税抜3.0%）以内^{*}で販売会社が独自に定める率を乗じて得た額とします。

※詳しくは販売会社にお問い合わせください。販売会社については、下記までお問い合わせ下さい。

ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社

電話 03-5413-5255

（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.fcam.co.jp/>

■収益分配金を再投資する場合には申込手数料は課されないものとします。

取得申込者は販売会社に、取得申込と同時にまたは予め、自己のために開設されたファンドの受益権の振替を行なうための振替機関等の口座を示すものとし、当該口座に当該取得申込者に係る口数の増加の記載または記録が行なわれます。なお、販売会社は、当該取得申込の代金の支払いと引き換えに、当該口座に当該取得申込者に係る口数の増加の記載または記録を行なうことができます。委託者は、追加信託により分割された受益権について、振替機関等の振替口座簿への新たな記載または記録をするため社振法に定める事項の振替機関への通知を行なうものとします。振替機関等は、委託者から振替機関への通知があった場合、社振法の規定に従い、その備える振替口座簿への新たな記載または記録を行ないます。受託者は、追加信託により生じた受益権については追加信託のつど、振替機関の定める方法により、振替機関へ当該受益権に係る信託を設定した旨の通知を行ないます。

2【換金（解約）手続等】

1. 解約手続き

①受益者は、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、自己に帰属する受益権につき、委託者に、1万口単位または1口単位のいずれか販売会社が定める単位（別に定める契約に係る受益権または販売会社に帰属する受益権については1口単位）をもって一部解約の実行を請求することができます。

換金請求の申込時間は、原則として販売会社の営業日の午後3時までとし、当該受付時間を過ぎた場合は翌月の取扱となります。ただし、受付時間は販売会社によって異なる場合があります。また、換金請求期間末日が販売会社の営業日であっても、申込不可日である場合には、換金のお申込みができません。（その場合、申込期間末日は当該末日の直前の営業日となります。申込不可日については、申込（販売）手続き同様、委託会社照会先または販売会社にてご確認いただけます。）

なお、信託財産の資金管理を円滑に行なうため、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。詳しくは販売会社にお問い合わせ下さい。

②換金請求に応じるための流動資産を有しないと委託会社が判断する場合には、係る換金の請求の全部または一部は、次回の換金請求受付日の申込分として取り扱われます。持越された換金請求は、受益者により換金実行の請求の撤回がない限り、最初に持越された換金請求対象日から6か月以内に効力が生じるものとします。（この場合も対象となる特定日から起算して9営業日目から販売会社でお支払いします。）

③委託者は、前項の一部解約の実行の請求を受付た場合には、この信託契約の一部を解約します。

④前項の一部解約の価額は、当該特定日の翌営業日の基準価額から当該基準価額に0.3%の率を乗じて得た額を信託財産留保額として控除した価額とします。

⑤受益者が①の一部解約の実行の請求をするときは、販売会社に対し、振替受益権をもって行なうものとします。

⑥一部解約金は、受益者の請求を受付た日から起算して、原則として、9営業日目から販売会社において受益者に支払います。

⑦委託者は、金融商品取引所等における取引の停止、外国為替取引の停止、決済機能の停止その他やむを得ない事情があるときは、信託約款の規定に従い、委託者の判断で一部解約の実行の請求の受付を中止することおよびすでに受付た一部解約の実行の請求の受付を取り消すことができます。

- ⑧上記により一部解約の実行の請求の受付が中止された場合には、受益者は当該受付中止以前に行なった当日の一部解約の実行の請求を撤回できます。ただし、受益者がその一部解約の実行の請求を撤回しない場合には、当該受益権の一部解約の価額は、当該受付中止を解除した後の最初の特定日に一部解約の実行の請求を受付たものとして上記④の規定に準じて計算された価額とします。

※一部解約の価額は、毎営業日に算出されますので、販売会社または下記にお問い合わせ下さい。

ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社

電話 03-5413-5255

（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.fcsm.co.jp/>

※基準価額は、原則として計算日の翌日付の日本経済新聞朝刊に掲載されます。また、お問い合わせいただけます基準価額は、前日以前のものとなります。

換金の請求を行なう受益者は、その口座が開設されている振替機関等に対して当該受益者の請求に係るこの信託契約の一部解約を委託者が行なうのと引き換えに、当該一部解約に係る受益権の口数と同口数の抹消の申請を行なうものとし、社振法の規定に従い当該振替機関等の口座において当該口数の減少の記載または記録が行なわれます。

※換金の費用や税金については「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金」もご参照ください。

2. 買取手続き

販売会社による受益権の買取りを希望される受益者は、取得申込みを取扱った販売会社にお問い合わせ下さい。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

（1）【資産の評価】

基準価額とは、信託財産の純資産総額を計算日における受益権口数で除した1万口当りの価額をいいます。純資産総額とは、信託財産に属する資産を法令および社団法人投資信託協会規則に従って時価（注）により評価して得た信託財産の資産総額から負債総額を控除した金額をいいます。

（注）主要な投資対象資産の評価方法の概要

- ・「FC Investment Ltd.」が発行する「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：原則として計算時において知り得る直近の日の基準価額で評価します。
- ・「FC Investment Ltd.」が発行する「FCトラストージェイグランド不動産証券投資信託」のクラスB受益証券：原則として計算時において知り得る直近の日の基準価額で評価します。

なお、基準価額は、信託財産に属する資産（受入担保金代用有価証券を除きます。）を法令および社団法人投資信託協会規則に従って時価または一部償却原価法により評価して得た信託財産の資産総額から負債総額を控除した金額（以下「純資産総額」といいます。）を、計算日における受益権口数で除した金額をいいます。

なお、基準価額は、毎営業日に算出されますので、販売会社または下記にお問い合わせ下さい。

ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社

電話 03-5413-5377

（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.fcam.co.jp/>

※基準価額は、原則として計算日の翌日付の日本経済新聞朝刊に掲載されます。また、お問い合わせいただけます基準価額は、前日以前のものとなります。

（2）【保管】

該当事項はありません。

（3）【信託期間】

無期限とします。（平成20年7月29日設定）

（4）【計算期間】

当ファンドの計算期間は、毎月原則として23日から翌月22日までとします。

（ただし、第1期計算期間は平成20年7月29日から平成20年9月22日までとします。）

なお、上記にかかわらず、上記の原則により各計算期間終了日に該当する日（以下「該当日」といいます。）が休業日のとき、各計算期間終了日は該当日の翌営業日とし、その翌日より次の計算期間が開始されるものとします。ただし、最終計算期間の終了日は、下記「(5)その他」「①ファンドの繰上償還条項」等による信託終了の日までとします。

（5）【その他】

①ファンドの繰上償還条項

委託者は、信託財産契約の一部を解約することにより、受益権の口数が5億口を下回ることとなった場合、またはこの信託契約を解約することが受益者のため有利であると認めるとき、もしくはやむを得ない事情が発生したときは、受託者と合意のうえ、この信託契約を解約し、信託を終了させることができます。この場合において、委託者は、あらかじめ、解約しようとする旨を監督官庁に届け出ます。

②信託期間の終了

- a. 委託者は、信託期間中に「FCファンドーレジット不動産証券投資信託」のクラスB受益証券または「FCトラストージェイグランド不動産証券投資信託」のクラスB受益証券が償還した場合および

信託財産が投資する予定の受益証券の設定を取りやめた場合には、この信託契約を解約することが受益者のため有利であると認めるとき、受託者と合意のうえ、この信託契約を解約し、信託を終了させることができます。この場合において、委託者は、あらかじめ、解約しようとする旨を監督官庁に届け出ます。

- b. 委託者は、上記「①ファンドの繰上償還条項」に従い信託期間を終了させるには、書面による決議（以下「書面決議」といいます。）を行ないます。この場合において、あらかじめ、書面決議の日ならびに信託契約の解約の理由などの事項を定め、当該決議の日の当該決議の日の2週間前までに、この信託約款に係る知れている受益者に対し、書面をもってこれらの事項を記載した書面決議の通知を発します。
 - c. 上記b.の書面決議において、受益者（委託者およびこの信託の信託財産にこの信託の受益権が属するときの当該受益権に係る受益者としての受託者を除きます。）は受益権の口数に応じて、議決権を有し、これを行行使することができます。なお、知れている受益者が議決権を行行使しないときは、当該知れている受益者は書面決議について賛成するものとみなします。
 - d. 上記b.の書面決議は議決権を行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以上に当たる多数をもって行ないます。
 - e. 上記a.からd.までの規定は、委託者が重大な約款の変更等について提案をした場合において、当該提案につき、この信託約款に係るすべての受益者が書面又は電磁的記録により同意の意思表示をしたときには適用しません。また、信託財産の状態に照らし、真にやむを得ない事情が生じている場合であって、a.からd.までに規定するこの信託契約の解約の手続を行なうことが困難な場合には適用しません。
 - f. 委託者は、監督官庁よりこの信託契約の解約の命令を受けたときは、その命令に従い、信託契約を解約し信託を終了させます。
 - g. 委託者が監督官庁より登録の取消を受けたとき、解散したときまたは業務を廃止したときは、委託者は、この信託契約を解約し信託を終了させます。
- 上記の規定にかかわらず、監督官庁がこの信託契約に関する委託者の業務を他の投資信託委託会社に引き継ぐことを命じたときは、下記「③投資信託約款の変更等」のe.の書面決議が否決となる場合を除き、当該投資信託委託会社と受託者との間において存続します。

③投資信託約款の変更等

- a. 受益者の利益のため必要と認めるときまたはやむを得ない事情が発生したときは、受託者と合意のうえ、この信託約款を変更することまたはこの信託と他の信託との併合（投資信託及び投資法人に関する法律第16条第2号に規定する「委託者指図型投資信託の併合」をいいます。以下同じ。）を行なうことができるものとし、あらかじめ、変更または併合しようとする旨およびその内容を監督官庁に届け出ます。なお、この信託約款は下記に定める以外の方法によって変更することができないものとします。
- b. 委託者は、上記a.の事項（上記a.の変更事項にあつては、その内容が重大なものに該当する場合に限ります。以下、併合と合わせて「重大な約款の変更等」といいます。）について、書面決議を行ないます。この場合において、あらかじめ、書面決議の日ならびに重大な約款の変更等の内容およびその理由などの事項を定め、当該決議の日の2週間前までに、この信託約款に係る知れている受益者に対し、書面をもってこれらの事項を記載した書面決議の通知を発します。
- c. 上記b.の書面決議において、受益者（委託者およびこの信託の信託財産にこの信託の受益権が属するときの当該受益権に係る受益者としての受託者を除きます。以下本項において同じ。）は受益権の口数に応じて、議決権を有し、これを行行使することができます。なお、知れている受益者が議決権を行行使しないときは、当該知れている受益者は書面決議について賛成するものとみなします。
- d. 上記b.の書面決議は議決権を行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以上に当たる多数をもって行ないます。
- e. 書面決議の効力は、この信託のすべての受益者に対してその効力を生じます。
- f. 上記b.からe.までの規定は、委託者が重大な約款の変更等について提案をした場合において、当該提案につき、この信託約款に係るすべての受益者が書面又は電磁的記録により同意の意思表示をしたときには適用しません。
- g. 上記b.からf.までの規定にかかわらず、この投資信託において併合の書面決議が可決された場合にあつても、当該併合に係る一又は複数の他の投資信託において当該併合の書面決議が否決された場

合は、当該他の投資信託との併合を行なうことはできません。

④運用報告書

当ファンドについて、委託者は、毎年6月、12月に終了する計算期間の末日および償還後に、期間中の運用経過のほか信託財産の内容、有価証券売買状況などを記載した運用報告書を作成し、かつ知られたる受益者に交付します。

⑤受託者の辞任および解任に伴う取扱い

- a. 受託者は、委託者の承諾を受けてその任務を辞任することができます。受託者がその任務に違反して信託財産に著しい損害を与えたこと、その他重要な事由があるときは、委託者または受益者は、裁判所に受託者の解任を申立てることができます。受託者が辞任した場合、または裁判所が受託者を解任した場合、委託者は、上記「③投資信託約款の変更等」に従い、新受託者を選任します。なお、受益者は、上記によって行う場合を除き、受託者を解任することはできないものとします。
- b. 委託者が新受託者を選任できないときは、委託者はこの信託契約を解約し、信託を終了させます。

⑥反対者の買取請求権

ファンドの繰上償還または重大な約款変更等を行う場合には、書面決議において当該繰上償還または重大な約款変更等に反対した受益者は、受託者に対し、自己に帰属する受益権を、信託財産をもって買取すべき旨を請求することができます。この買取請求権の内容および買取請求の手続きに関する事項は、前述の「②信託期間の終了」 a. または「③投資信託約款の変更等」 b. に規定する書面に付記します。

⑦公告

委託者が受益者に対してする公告は、日本経済新聞に掲載します。

⑧他の受益者の氏名等の開示の請求の制限

受益者は、委託者または受託者に対し、次に掲げる事項の開示の請求を行なうことはできません。

1. 他の受益者の氏名または名称および住所
2. 他の受益者が有する受益権の内容

⑨関係法人との契約の更改

委託者と販売会社との間において締結している「投資信託受益権の取扱いに関する契約」の有効期間は契約の締結日から1年ですが、期間満了前に委託者、販売会社いずれからも別段の意思表示のないときは自動的に1年間更新されるものとし、その後も同様とします。

2【受益者の権利等】

受益者の有する主な権利は次の通りです。

①収益分配金請求権

- 〔1〕 収益分配金は、毎計算期間終了日後1ヶ月以内の委託者の指定する日から毎計算期間の末日において振替機関等の振替口座簿に記載または記録されている受益者（当該収益分配金に係る計算期間の末日以前において一部解約が行なわれた受益権に係る受益者を除きます。また、当該収益分配金に係る計算期間の末日以前に設定された受益権で取得申込代金支払前のため販売会社の名義で記載または記録されている受益権については原則として取得申込者とし、）に支払います。
- 〔2〕 上記の規定にかかわらず、別に定める契約に基づいて収益分配金を再投資する受益者に対しては、受託者が委託者の指定する預金口座等に払い込むことにより、原則として、毎計算期間終了日の翌営業日に、収益分配金を販売会社に支払います。この場合、委託者の指定する証券会社および登録金融機関は、受益者に対し遅滞なく収益分配金の再投資に係る受益権の取得の申込みに応じるものとします。当該取得申込みにより増加した受益権は、振替口座簿に記載または記録されます。
- 〔3〕 受益者が、収益分配金については、上記〔1〕に記載する支払開始日から5年間その支払いを請求しないときは、その権利を失い、委託者が受託者から交付を受けた金銭は、委託者に帰属します。

②一部解約請求権

- 〔1〕 受益者（委託者の指定する証券会社および登録金融機関を含みます。以下本条において同じ。）は、自己に帰属する受益権につき、委託者に、1万口単位または1口単位のいずれか委託者の指定する証券会社または登録金融機関が定める単位（別に定める契約に係る受益権または委託者の指定する証券会社および登録金融機関に帰属する受益権については1口単位）をもって一部解約の実行を請求することができます。
- 〔2〕 一部解約金は、受益者の請求を受付けた日から起算して、原則として、9営業日目から販売会社にお

いて受益者に支払います。

③償還金請求権

- 〔1〕 償還金は、信託終了日後1ヶ月以内の委託者の指定する日から、信託終了日において振替機関等に記載または記録されている受益者（信託終了日以前において一部解約が行なわれた受益権に係る受益者を除きます。また当該信託終了日以前に設定された受益権で取得申込代金支払前のため販売会社の名義で記載または記録されている受益権については原則として取得申込者とします。）に支払います。なお、当該受益者は、その口座が開設されている振替機関等に対して委託者がこの信託の償還をするのと引換えに、当該償還に係る受益権の口数と同口数の抹消の申請を行なうものとし、社振法の規定に従い当該振替機関等の口座において当該口数の減少の記載または記録が行なわれます。
- 〔2〕 受益者が、信託終了による償還金について支払開始日から10年間その支払いを請求しないときは、その権利を失い、委託者が受託者から交付を受けた金銭は、委託者に帰属します。

<注>

当ファンドは、投資対象ファンドの管理会社FCインベストメント・リミテッドから、レジット及びJブランドの純資産価格の決定を停止する旨の通知を受け、両ファンドの換金ができないことが判明し、当ファンドに一部解約に対応できるだけの十分な現金などの流動資産がなくなると判断したこと等から、平成20年11月25日を特定日とする買付け及び解約のお申込みの延期、平成20年12月1日以降の買付け及び解約のお申込みの中止、また、平成20年12月1日付けの基準価額（平成20年12月2日新聞発表分の基準価額）より、基準価額の公表を中止させていただく措置をとった期間がありました。

なお、基準価額につきましては、申込受付を再開するまでの間「参考基準価額」として、弊社ホームページ上で平成21年1月9日分より原則として週1回、お知らせさせていただきました。

《弊社ホームページアドレス》 <http://www.fcaml.co.jp/>

第4【ファンドの経理状況】

- (1) 当ファンドの財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）ならびに同規則第2条の2の規定により、「投資信託財産の計算に関する規則」（平成12年総理府令第133号）（以下「投資信託財産計算規則」という。）に基づいて作成しております。
また、財務諸表に記載している金額は、円単位で表示しております。
- (2) 当ファンドの計算期間は、6ヶ月未満であるため、財務諸表は原則として6ヵ月毎に作成しております。
- (3) 当ファンドは、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当期（平成20年7月29日から平成20年12月22日まで）の財務諸表について、三優監査法人による監査を受けております。

1 【財務諸表】

【ベストプロパティ・インカム（毎月分配型）】

(1) 【貸借対照表】

(単位：円)

	当期 平成20年12月22日現在
資産の部	
流動資産	
コール・ローン	43,080,585
投資信託受益証券	460,907,200
流動資産合計	503,987,785
資産合計	503,987,785
負債の部	
流動負債	
未払受託者報酬	22,678
未払委託者報酬	510,520
その他未払費用	56,710
流動負債合計	589,908
負債合計	589,908
純資産の部	
元本等	
元本	1,721,310,000
剰余金	
期末剰余金又は期末欠損金（△）	△1,217,912,123
（分配準備積立金）	7,697,295
元本等合計	503,397,877
純資産合計	503,397,877
負債純資産合計	503,987,785

（２）【損益及び剰余金計算書】

（単位：円）

	当期 自 平成20年 7 月29日 至 平成20年12月22日
営業収益	
受取配当金	36,842,000
受取利息	347,576
有価証券売買等損益	△1,225,278,400
営業収益合計	△1,188,088,824
営業費用	
受託者報酬	257,075
委託者報酬	5,785,119
その他費用	642,714
営業費用合計	6,684,908
営業利益	△1,194,773,732
経常利益	△1,194,773,732
当期純利益	△1,194,773,732
一部解約に伴う当期純利益金額の分配額	△12,843
期首剰余金又は期首欠損金（△）	—
剰余金増加額又は欠損金減少額	209,795
当期一部解約に伴う剰余金増加額又は欠損金減少額	72,221
当期追加信託に伴う剰余金増加額又は欠損金減少額	137,574
剰余金減少額又は欠損金増加額	584
当期追加信託に伴う剰余金減少額又は欠損金増加額	584
分配金	23,360,445
期末剰余金又は期末欠損金（△）	△1,217,912,123

(3) 【注記表】

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	当期 自 平成20年 7月29日 至 平成20年12月22日
1 運用資産の評価基準及び評価方法	(1)投資信託受益証券 基準価額で評価しております。
2 外貨建資産・負債の本邦通貨への換算基準	信託財産に属する外貨建資産・負債の円換算は、原則として、わが国における計算期間末日の対顧客電信売買相場の仲値によって計算しております。
3 収益及び費用の計上基準	(1)有価証券売買等損益の計上基準 約定日基準で計上しております。
4 その他	(1)当該財務諸表の特定期間は、平成20年7月29日（設定日）から平成20年12月22日までとなっております。

(貸借対照表に関する注記)

	当期 平成20年12月22日現在
1 特定期間の末日における受益権の総数	1,721,310,000口
2 投資信託財産計算規則第55条の6第1項第10号に規定する額	
元本の欠損	1,217,912,123円
3 特定期間の末日における1単位当たりの純資産の額	
1口当たり純資産額	0.2925円
(10,000口当たり純資産額	2,925円)

(損益及び剰余金計算書に関する注記)

当期
自 平成20年 7月29日
至 平成20年12月22日

1 分配金の計算過程

平成20年7月29日から平成20年9月22日まで

当該期末における分配対象金額14,109,907円（10,000口当たり81円）のうち、7,747,290円（10,000口当たり45円）を分配金額としております。

項目		
費用控除後の配当等収益額	A	14,109,907円
費用控除後・繰越欠損金補填後の有価証券売買等損益額	B	－円
収益調整金額	C	－円
分配準備積立金額	D	－円
当ファンドの分配対象収益額	$E=A+B+C+D$	14,109,907円
当ファンドの期末残存口数	F	1,721,620,000口
10,000口当たり収益分配対象額	$G=E/F \times 10,000$	81円
10,000口当たり分配金額	H	45円
収益分配金金額	$I=F \times H / 10,000$	7,747,290円

平成20年9月23日から平成20年10月22日まで

当該期末における分配対象金額15,041,268円（10,000口当たり86円）のうち、7,867,260円（10,000口当たり45円）を分配金額としております。

項目		
費用控除後の配当等収益額	A	8,580,120円
費用控除後・繰越欠損金補填後の有価証券売買等損益額	B	－円
収益調整金額	C	98,531円
分配準備積立金額	D	6,362,617円
当ファンドの分配対象収益額	$E=A+B+C+D$	15,041,268円
当ファンドの期末残存口数	F	1,748,280,000口
10,000口当たり収益分配対象額	$G=E/F \times 10,000$	86円
10,000口当たり分配金額	H	45円
収益分配金金額	$I=F \times H / 10,000$	7,867,260円

平成20年10月23日から平成20年11月25日まで

当該期末における分配対象金額15,554,923円（10,000口当たり90円）のうち、7,745,895円（10,000口当たり45円）を分配金額としております。

項目		
費用控除後の配当等収益額	A	8,399,794円
費用控除後・繰越欠損金補填後の有価証券売買等損益額	B	－円
収益調整金額	C	111,702円
分配準備積立金額	D	7,043,427円
当ファンドの分配対象収益額	$E=A+B+C+D$	15,554,923円
当ファンドの期末残存口数	F	1,721,310,000口
10,000口当たり収益分配対象額	$G=E/F \times 10,000$	90円
10,000口当たり分配金額	H	45円
収益分配金金額	$I=F \times H / 10,000$	7,745,895円

平成20年11月26日から平成20年12月22日まで

該当事項はございません。

（関連当事者との取引に関する注記）

当期 自 平成20年 7月29日 至 平成20年12月22日	
市場価格その他当該取引に係る公正な価格を勘案して、一般取引条件と異なる関連当事者との取引は行なわれていないため、該当事項はございません。	

（その他の注記）

1 元本の移動

当期 自 平成20年 7月29日 至 平成20年12月22日	
期首元本額	1,658,680,000円
期中追加設定元本額	98,050,000円
期中一部解約元本額	35,420,000円

2 売買目的有価証券の貸借対照表計上額等

当期 自 平成20年 7月29日 至 平成20年12月22日		
種類	貸借対照表計上額	損益に含まれた評価差額
投資信託受益証券	460,907,200円	△1,172,770,794円
合計	460,907,200円	△1,172,770,794円

3 デリバティブ取引関係

当期（自 平成20年7月29日 至 平成20年12月22日）

該当事項はございません。

（4）【附属明細表】

第1 有価証券明細表

(1) 株式（平成20年12月22日現在）

該当事項はございません。

(2) 株式以外の有価証券

（平成20年12月22日現在）

種類	銘柄	総口数(口)	評価額(円)	備考
投資信託受益証券	FC Fund－RESIT Real Estate Securities Investment Trust Class B	102,400	337,510,400	
	FC Trust－J-Grand Real Estate Securities Investment Trust Class B	66,200	123,396,800	
日本円計	銘柄数：2		460,907,200	
	組入時価比率：91.56%		100%	
合計			460,907,200	

（注） 比率は左より組入時価の純資産に対する比率、及び各小計欄の合計金額に対する比率であります。

第2 デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はございません。

(参考)

当ファンドは、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」及び「FCトラストージェイーグランド不動産証券投資信託」（以下、両者を併せて「同ファンド」という。）の受益証券（日本円建て）を主要投資対象としており、貸借対照表の資産の部に計上された投資信託受益証券は同外国投資信託のクラスB受益証券であります。

同ファンドの状況は次の通りです。以下の内容は全てのクラスに共通です。

なお、以下に記載した情報は監査対象外であります。

1 FCファンドーレジット不動産証券投資信託

- (1) 当ファンドの邦文の財務諸表は、日本において一般に公正妥当と認められる会計原則に準拠して作成された原文の財務書類を管理会社が翻訳したものです。これは「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」第127条第5項但書の規定の適用によるものです。
また、財務諸表に記載している金額は、円単位で表示しております。
- (2) 当ファンドは、第4期計算期間（2006年9月1日から2007年8月31日まで）及び第5期計算期間（2007年9月1日から2008年8月31日まで）の原文の財務諸表について、BD0トルトゥーガによる監査を受けております。

FCファンダーレジット不動産証券投資信託
貸借対照表

期別	第4期 2007年8月31日現在	第5期 2008年8月31日現在
科目	金額(円)	金額(円)
資産の部		
流動資産		
預金	428,687,347	2,906,662,006
社債券	31,195,256,308	33,199,466,536
未収利息	73,688,031	103,739,604
未収買付金	—	1,017,472,464
流動資産合計	31,697,631,686	37,227,340,610
繰延資産		
創立費	5,849,314	835,615
繰延資産合計	5,849,314	835,615
資産合計	31,703,481,000	37,228,176,225
負債の部		
流動負債		
未払収益分配金	139,658,400	163,310,440
未払受託者報酬	2,982,190	3,245,450
未払管理者報酬	8,038,390	8,975,959
未払販売者報酬	13,397,317	14,872,564
未払監査報酬	15,000,000	15,000,000
未払買戻金	—	556,403,640
その他未払費用	5,358,927	5,949,024
流動負債合計	184,435,224	767,757,077
負債合計	184,435,224	767,757,077
純資産の部		
元本等		
元本(※1)	31,035,200,000	36,155,550,000
剰余金		
期末剰余金	483,845,776	304,869,148
剰余金合計	483,845,776	304,869,148
元本等合計	31,519,045,776	36,460,419,148
純資産合計	31,519,045,776	36,460,419,148
負債・純資産合計	31,703,481,000	37,228,176,225

FCファンダーレジット不動産証券投資信託
損益及び剰余金計算書

期別	第4期 自 2006年9月 1日 至 2007年8月31日	第5期 自 2007年9月 1日 至 2008年8月31日
科目	金額(円)	金額(円)
営業収益		
受取利息	1,707,029,854	934,803,892
有価証券売買等損益	524,962,888	1,004,210,228
営業収益合計	2,231,992,742	1,939,014,120
営業費用		
受託者報酬	34,044,167	36,450,820
管理者報酬	91,734,364	98,434,700
販売者報酬	152,890,607	163,970,465
監査報酬	28,081,905	15,783,190
その他費用(※1)	79,065,614	85,761,217
営業費用合計	385,816,657	400,400,392
営業利益金額	1,846,176,085	1,538,613,728
営業外費用		
創立費償却	5,000,000	5,013,699
営業外費用合計	5,000,000	5,013,699
経常利益金額	1,841,176,085	1,533,600,029
当期純利益金額	1,841,176,085	1,533,600,029
一部解約に伴う当期純損失金額分配額	8,697,923	45,395,232
期首剰余金	254,774,617	483,845,776
剰余金増加額		
当期追加信託に伴う剰余金増加額	50,266,952	103,880,489
剰余金減少額		
当期一部解約に伴う剰余金減少額	33,416,481	106,089,048
分配金(※2)	1,637,653,320	1,755,763,330
期末剰余金	483,845,776	304,869,148

注記表

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

項目	第4期 自 2006年9月 1日 至 2007年8月31日	第5期 自 2007年9月 1日 至 2008年8月31日
1. 会計基準	当ファンドの財務諸表は、日本の会計基準に準拠して作成しております。	当ファンドの財務諸表は、日本の会計基準に準拠して作成しております。 （追加情報） 従来は、受益証券の買付・買戻の申込を受けた場合、約定が成立する翌月に買付・買戻に係る会計処理を行っておりました。2008年7月のリストラクチャリングにより、受益証券の買付・買戻の申込を受けた場合、当該営業日に約定を成立することとしたため、以降の買付・買戻については、申込日に買付・買戻に係る会計処理を行っております。
2. 有価証券の評価基準及び評価方法	社債券 社債券の評価は、日本の不動産に投資している匿名組合の損益および評価に基づいた公正な評価額により評価しております。	同左
3. 繰延資産の処理方法	創立費 5年にわたり償却しております。	同左
4. 外貨建取引等の処理基準	外貨建取引は、取引日の為替相場により換算しております。外貨建金銭債権債務は、決算日の為替相場により換算し、換算差額は、当期損益に計上しております。	同左

（貸借対照表に関する注記）

項目	第4期 2007年8月31日	第5期 2008年8月31日
※1		
期首元本額	27,289,210,000円	31,035,200,000円
期中追加設定元本額	7,339,160,000円	11,920,930,000円
期中一部解約元本額	3,593,170,000円	6,800,580,000円
期末元本の内訳		
クラスA受益証券	—	35,131,550,000円
クラスB受益証券	—	1,024,000,000円
期末元本額合計	31,035,200,000円	36,155,550,000円
※2		
計算期間末日における受益権の総数	3,103,520口	3,615,555口

(損益及び剰余金計算書に関する注記)

項目	第4期 自 2006年9月 1日 至 2007年8月31日	第5期 自 2007年9月 1日 至 2008年8月31日																																																																																																						
※1その他費用	主に代行協会員報酬であります。	主に代行協会員報酬及び継続開示関連費用であります。																																																																																																						
※2分配金の計算過程	ファンドは原則として不動産収益およびJ－R E I T等の不動産関連有価証券からの収益から費用を差し引いた額を毎月分配しております。 <table> <tr> <th colspan="3">(単位：円)</th></tr> <tr> <th>計算月</th><th>金額</th><th>1口当たり金額</th></tr> <tr><td>2006年9月</td><td>126,178,470</td><td>45</td></tr> <tr><td>2006年10月</td><td>129,201,345</td><td>45</td></tr> <tr><td>2006年11月</td><td>134,685,990</td><td>45</td></tr> <tr><td>2006年12月</td><td>135,891,945</td><td>45</td></tr> <tr><td>2007年1月</td><td>137,789,865</td><td>45</td></tr> <tr><td>2007年2月</td><td>138,457,260</td><td>45</td></tr> <tr><td>2007年3月</td><td>138,217,860</td><td>45</td></tr> <tr><td>2007年4月</td><td>139,050,360</td><td>45</td></tr> <tr><td>2007年5月</td><td>139,718,880</td><td>45</td></tr> <tr><td>2007年6月</td><td>139,455,720</td><td>45</td></tr> <tr><td>2007年7月</td><td>139,347,225</td><td>45</td></tr> <tr><td>2007年8月</td><td>139,658,400</td><td>45</td></tr> <tr><td>合計</td><td>1,637,653,320</td><td></td></tr> </table>	(単位：円)			計算月	金額	1口当たり金額	2006年9月	126,178,470	45	2006年10月	129,201,345	45	2006年11月	134,685,990	45	2006年12月	135,891,945	45	2007年1月	137,789,865	45	2007年2月	138,457,260	45	2007年3月	138,217,860	45	2007年4月	139,050,360	45	2007年5月	139,718,880	45	2007年6月	139,455,720	45	2007年7月	139,347,225	45	2007年8月	139,658,400	45	合計	1,637,653,320		ファンドは原則として不動産収益およびJ－R E I T等の不動産関連有価証券からの収益から費用を差し引いた額を毎月分配しております。 クラスA受益証券 <table> <tr> <th colspan="3">(単位：円)</th></tr> <tr> <th>計算月</th><th>金額</th><th>1口当たり金額</th></tr> <tr><td>2007年9月</td><td>138,662,865</td><td>45</td></tr> <tr><td>2007年10月</td><td>143,404,425</td><td>45</td></tr> <tr><td>2007年11月</td><td>141,963,030</td><td>45</td></tr> <tr><td>2007年12月</td><td>141,282,630</td><td>45</td></tr> <tr><td>2008年1月</td><td>141,442,785</td><td>45</td></tr> <tr><td>2008年2月</td><td>141,274,935</td><td>45</td></tr> <tr><td>2008年3月</td><td>146,489,625</td><td>45</td></tr> <tr><td>2008年4月</td><td>146,483,595</td><td>45</td></tr> <tr><td>2008年5月</td><td>147,332,070</td><td>45</td></tr> <tr><td>2008年6月</td><td>150,558,705</td><td>45</td></tr> <tr><td>2008年7月</td><td>153,558,225</td><td>45</td></tr> <tr><td>2008年8月</td><td>156,142,440</td><td>45</td></tr> <tr><td>合計</td><td>1,748,595,330</td><td></td></tr> </table> クラスB受益証券 <table> <tr> <th colspan="3">(単位：円)</th></tr> <tr> <th>計算月</th><th>金額</th><th>1口当たり金額</th></tr> <tr><td>2008年8月</td><td>7,168,000</td><td>70</td></tr> <tr><td>合計</td><td>7,168,000</td><td></td></tr> </table>	(単位：円)			計算月	金額	1口当たり金額	2007年9月	138,662,865	45	2007年10月	143,404,425	45	2007年11月	141,963,030	45	2007年12月	141,282,630	45	2008年1月	141,442,785	45	2008年2月	141,274,935	45	2008年3月	146,489,625	45	2008年4月	146,483,595	45	2008年5月	147,332,070	45	2008年6月	150,558,705	45	2008年7月	153,558,225	45	2008年8月	156,142,440	45	合計	1,748,595,330		(単位：円)			計算月	金額	1口当たり金額	2008年8月	7,168,000	70	合計	7,168,000	
(単位：円)																																																																																																								
計算月	金額	1口当たり金額																																																																																																						
2006年9月	126,178,470	45																																																																																																						
2006年10月	129,201,345	45																																																																																																						
2006年11月	134,685,990	45																																																																																																						
2006年12月	135,891,945	45																																																																																																						
2007年1月	137,789,865	45																																																																																																						
2007年2月	138,457,260	45																																																																																																						
2007年3月	138,217,860	45																																																																																																						
2007年4月	139,050,360	45																																																																																																						
2007年5月	139,718,880	45																																																																																																						
2007年6月	139,455,720	45																																																																																																						
2007年7月	139,347,225	45																																																																																																						
2007年8月	139,658,400	45																																																																																																						
合計	1,637,653,320																																																																																																							
(単位：円)																																																																																																								
計算月	金額	1口当たり金額																																																																																																						
2007年9月	138,662,865	45																																																																																																						
2007年10月	143,404,425	45																																																																																																						
2007年11月	141,963,030	45																																																																																																						
2007年12月	141,282,630	45																																																																																																						
2008年1月	141,442,785	45																																																																																																						
2008年2月	141,274,935	45																																																																																																						
2008年3月	146,489,625	45																																																																																																						
2008年4月	146,483,595	45																																																																																																						
2008年5月	147,332,070	45																																																																																																						
2008年6月	150,558,705	45																																																																																																						
2008年7月	153,558,225	45																																																																																																						
2008年8月	156,142,440	45																																																																																																						
合計	1,748,595,330																																																																																																							
(単位：円)																																																																																																								
計算月	金額	1口当たり金額																																																																																																						
2008年8月	7,168,000	70																																																																																																						
合計	7,168,000																																																																																																							

(有価証券に関する注記)

有価証券に関する情報				
項目	第4期 自 2006年9月 1日 至 2007年8月31日		第5期 自 2007年9月 1日 至 2008年8月31日	
種類	貸借対照表計上額 (円)	損益に含まれた 評価差額 (円)	貸借対照表計上額 (円)	損益に含まれた 評価差額 (円)
社債	31,195,256,308	524,962,888	33,199,466,536	1,004,210,228
合計	31,195,256,308	524,962,888	33,199,466,536	1,004,210,228

貸借対照表計上額（社債の評価額）は、社債の発行体が保有する資産総額から負債総額（当該社債を除く）と資本を差し引いて算出される値により評価されており、当該資産総額は、匿名組合出資持分、リミテッド・パートナーシップ出資持分および現預金等で構成されております。

匿名組合出資持分およびリミテッド・パートナーシップ出資持分を構成する資産および負債は、匿名組合の計算代理人の計算代理人およびリミテッド・パートナーシップの計算代理人によって提供された基礎数値を基に、社債の計算代理人が個別に時価評価しております。このうち、不動産信託の受益権および匿名組合出資持分については、信託財産を構成する資産または対象匿名組合契約に基づき営業者が保有する資産が、不動産、不動産の賃借権または不動産の地上権である場合には、不動産、不動産の賃借権または不動産の地上権の価額から当該信託または営業者が負担した負債を控除した額を以って評価しております。不動産、不動産の賃借権または不動産の地上権は、収益還元法により評価しております。

（デリバティブ取引等に関する注記）

第4期（自 2006年9月1日 至 2007年8月31日）

該当事項はありません。

第5期（自 2007年9月1日 至 2008年8月31日）

該当事項はありません。

（1口当たり情報）

	第4期 2007年8月31日	第5期 2008年8月31日
1口当たり純資産額	10,156円	—
クラスA受益証券	—	10,087円
クラスB受益証券	—	9,988円

（重要な後発事象に関する注記）

当ファンドは、2008年11月28日時点において、全ての買戻請求に応じることができるだけ現金を保有しておらず、当該買戻請求に応じるためには当ファンドに間接的に組み入れられている不動産（以下、組入収益源物件）の早期売却を進めざるを得ない状況となりました。

管理会社は、全組入収益源物件について早期売却を前提とする評価額を取得いたしました。この評価の影響は貸借対照表に含まれておりません。

評価替後の2008年12月22日における純資産額及び1口当たり純資産額は以下の通りとなっております。

クラスA受益証券 9,271,032,946円

クラスB受益証券 337,460,466円

クラスA受益証券 1口当たり2,932円

クラスB受益証券 1口当たり3,296円

投資有価証券明細表等

第1 投資有価証券明細表

① 株式

該当事項はありません。

② 株式以外の投資有価証券明細表等

(単位：円)

種類	銘柄	券面総額	評価額
社債券	RESIT ALFA INC LIMITED RECOURSE ORDINARY PERFORMANCE NOTES	31,280,000,000	33,199,456,536
	RESIT ALFA INC LIMITED RECOURSE SPECIAL PERFORMANCE NOTES	10,000	10,000
社債券計		31,280,010,000	33,199,466,536
合計		31,280,010,000	33,199,466,536

第2 有価証券先物取引等及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

2 FCトラストージェイーグランド不動産証券投資信託

- (1) 当ファンドの邦文の財務諸表は、日本において一般に公正妥当と認められる会計原則に準拠して作成された原文の財務書類を管理会社が翻訳したものです。これは「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」第127条第5項但書の規定の適用によるものです
また、財務諸表に記載している金額は、円単位で表示しております。
- (2) 当ファンドは、第3期計算期間(2006年9月1日から2007年8月31日まで)及び第4期計算期間(2007年9月1日から2008年8月31日まで)の原文の財務諸表について、BD0トルトゥーガによる監査を受けております。

FCトラストージェイ・グランド不動産証券投資信託
貸借対照表

期別	第3期 2007年8月31日現在	第4期 2008年8月31日現在
科目	金額(円)	金額(円)
資産の部		
流動資産		
預金	276,448,834	382,942,664
社債券	1,687,930,640	1,741,123,760
未収利息	17,865,351	34,901,456
未収買付金	—	38,066,400
流動資産合計	1,982,244,825	2,197,034,280
繰延資産		
創立費	7,641,711	3,815,625
繰延資産合計	7,641,711	3,815,625
資産合計	1,989,886,536	2,200,849,905
負債の部		
流動負債		
短期借入金	—	50,000,000
未払利息	—	449,481
未払収益分配金	8,810,190	11,125,705
未払受託者報酬	247,152	410,086
未払管理者報酬	503,860	403,820
未払販売者報酬	839,766	620,021
未払監査報酬	3,500,000	4,000,000
未払買戻金	—	368,534,480
その他未払費用	335,907	248,010
流動負債合計	14,236,875	435,791,603
負債合計	14,236,875	435,791,603
純資産の部		
元本等		
元本(※1)	1,957,820,000	1,753,590,000
剰余金		
期末剰余金	17,829,661	11,468,302
剰余金合計	17,829,661	11,468,302
元本等合計	1,975,649,661	1,765,058,302
純資産合計	1,975,649,661	1,765,058,302
負債・純資産合計	1,989,886,536	2,200,849,905

FCトラストージェীগランド不動産証券投資信託
損益及び剰余金計算書

期別	第3期 自 2006年9月 1日 至 2007年8月31日	第4期 自 2006年9月 1日 至 2007年8月31日
科目	金額(円)	金額(円)
営業収益		
受取利息	99,900,909	85,207,172
有価証券売買等損益	48,085,440	53,193,120
営業収益合計	147,986,349	138,400,292
営業費用		
受託者報酬	3,023,098	3,006,814
管理者報酬	5,751,038	5,400,093
販売者報酬	9,585,062	8,947,145
監査報酬	5,816,378	4,177,100
その他費用(※1)	11,276,527	13,904,902
営業費用合計	35,452,103	35,436,054
営業利益金額	112,534,246	102,964,238
営業外費用		
創立費償却	4,859,744	3,826,086
営業外費用合計	4,859,744	3,826,086
経常利益金額	107,674,502	99,138,152
当期純利益金額	107,674,502	99,138,152
一部解約に伴う当期純損失金額分配額	580,805	8,015,280
期首剰余金	12,644,080	17,829,661
剰余金増加額		
当期追加信託に伴う剰余金増加額	1,931,762	2,968,529
剰余金減少額		
当期一部解約に伴う剰余金減少額	2,113,848	16,040,940
分配金(※2)	102,887,640	100,442,380
期末剰余金	17,829,661	11,468,302

注記表

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

項目	第3期 自 2006年9月 1日 至 2007年8月31日	第4期 自 2007年9月 1日 至 2008年8月31日
1. 会計基準	当ファンドの財務諸表は、日本の会計基準に準拠して作成しております。	当ファンドの財務諸表は、日本の会計基準に準拠して作成しております。 （追加情報） 従来は、受益証券の買付・買戻の申込を受けた場合、約定が成立する翌月に買付・買戻に係る会計処理を行っておりました。2008年7月のリストラクチャリングにより、受益証券の買付・買戻の申込を受けた場合、当該営業日に約定を成立することとしたため、以降の買付・買戻については、申込日に買付・買戻に係る会計処理を行っております。
2. 有価証券の評価基準及び評価方法	社債券 社債券の評価は、日本の不動産に投資している匿名組合の損益および評価に基づいた公正な評価額により評価しております。	同左
3. 繰延資産の処理方法	創立費 5年にわたり償却しております。	同左
4. 外貨建取引等の処理基準	外貨建取引は、取引日の為替相場により換算しております。外貨建金銭債権債務は、決算日の為替相場により換算し、換算差額は、当期損益に計上しております。	同左

（貸借対照表に関する注記）

項目	第3期 2007年8月31日	第4期 2008年8月31日
＊1		
期首元本額	1,924,300,000円	1,957,820,000円
期中追加設定元本額	353,800,000円	1,281,070,000円
期中一部解約元本額	320,280,000円	1,485,300,000円
期末元本の内訳		
クラスA受益証券	—	1,116,590,000円
クラスB受益証券	—	637,000,000円
期末元本額合計	1,957,820,000円	1,753,590,000円
＊2		
計算期間末日における受 益権の総数	195,782口	175,359口

(損益及び剰余金計算書に関する注記)

項目	第3期 自 2006年9月 1日 至 2007年8月31日	第4期 自 2007年9月 1日 至 2008年8月31日																																																																																																						
※1その他費用	主に弁護士報酬及び代行協会員報酬であります。	主に代行協会員報酬及び継続開示関連費用であります。																																																																																																						
※2分配金の計算過程	ファンドは原則として不動産収益およびJ－R E I T等の不動産関連有価証券からの収益から費用を差し引いた額を毎月分配しております。 <table> <tr> <th colspan="3">(単位：円)</th></tr> <tr> <th>計算月</th><th>金額</th><th>1口当たり金額</th></tr> <tr><td>2006年9月</td><td>8,617,500</td><td>45</td></tr> <tr><td>2006年10月</td><td>8,541,000</td><td>45</td></tr> <tr><td>2006年11月</td><td>8,516,250</td><td>45</td></tr> <tr><td>2006年12月</td><td>8,484,750</td><td>45</td></tr> <tr><td>2007年1月</td><td>8,434,125</td><td>45</td></tr> <tr><td>2007年2月</td><td>8,408,025</td><td>45</td></tr> <tr><td>2007年3月</td><td>8,566,875</td><td>45</td></tr> <tr><td>2007年4月</td><td>8,670,375</td><td>45</td></tr> <tr><td>2007年5月</td><td>8,343,945</td><td>45</td></tr> <tr><td>2007年6月</td><td>8,538,210</td><td>45</td></tr> <tr><td>2007年7月</td><td>8,956,395</td><td>45</td></tr> <tr><td>2007年8月</td><td>8,810,190</td><td>45</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>102,887,640</td><td></td></tr> </table>	(単位：円)			計算月	金額	1口当たり金額	2006年9月	8,617,500	45	2006年10月	8,541,000	45	2006年11月	8,516,250	45	2006年12月	8,484,750	45	2007年1月	8,434,125	45	2007年2月	8,408,025	45	2007年3月	8,566,875	45	2007年4月	8,670,375	45	2007年5月	8,343,945	45	2007年6月	8,538,210	45	2007年7月	8,956,395	45	2007年8月	8,810,190	45	合計	102,887,640		ファンドは原則として不動産収益およびJ－R E I T等の不動産関連有価証券からの収益から費用を差し引いた額を毎月分配しております。 クラスA受益証券 <table> <tr> <th colspan="3">(単位：円)</th></tr> <tr> <th>計算月</th><th>金額</th><th>1口当たり金額</th></tr> <tr><td>2007年9月</td><td>8,667,405</td><td>45</td></tr> <tr><td>2007年10月</td><td>8,623,485</td><td>45</td></tr> <tr><td>2007年11月</td><td>8,645,625</td><td>45</td></tr> <tr><td>2007年12月</td><td>8,553,375</td><td>45</td></tr> <tr><td>2008年1月</td><td>8,506,845</td><td>45</td></tr> <tr><td>2008年2月</td><td>8,423,055</td><td>45</td></tr> <tr><td>2008年3月</td><td>7,519,230</td><td>45</td></tr> <tr><td>2008年4月</td><td>7,523,730</td><td>45</td></tr> <tr><td>2008年5月</td><td>7,585,740</td><td>45</td></tr> <tr><td>2008年6月</td><td>7,550,640</td><td>45</td></tr> <tr><td>2008年7月</td><td>7,717,545</td><td>45</td></tr> <tr><td>2008年8月</td><td>6,666,705</td><td>45</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>95,983,380</td><td></td></tr> </table> クラスB受益証券 <table> <tr> <th colspan="3">(単位：円)</th></tr> <tr> <th>計算月</th><th>金額</th><th>1口当たり金額</th></tr> <tr><td>2008年8月</td><td>4,459,000</td><td>70</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>4,459,000</td><td></td></tr> </table>	(単位：円)			計算月	金額	1口当たり金額	2007年9月	8,667,405	45	2007年10月	8,623,485	45	2007年11月	8,645,625	45	2007年12月	8,553,375	45	2008年1月	8,506,845	45	2008年2月	8,423,055	45	2008年3月	7,519,230	45	2008年4月	7,523,730	45	2008年5月	7,585,740	45	2008年6月	7,550,640	45	2008年7月	7,717,545	45	2008年8月	6,666,705	45	合計	95,983,380		(単位：円)			計算月	金額	1口当たり金額	2008年8月	4,459,000	70	合計	4,459,000	
(単位：円)																																																																																																								
計算月	金額	1口当たり金額																																																																																																						
2006年9月	8,617,500	45																																																																																																						
2006年10月	8,541,000	45																																																																																																						
2006年11月	8,516,250	45																																																																																																						
2006年12月	8,484,750	45																																																																																																						
2007年1月	8,434,125	45																																																																																																						
2007年2月	8,408,025	45																																																																																																						
2007年3月	8,566,875	45																																																																																																						
2007年4月	8,670,375	45																																																																																																						
2007年5月	8,343,945	45																																																																																																						
2007年6月	8,538,210	45																																																																																																						
2007年7月	8,956,395	45																																																																																																						
2007年8月	8,810,190	45																																																																																																						
合計	102,887,640																																																																																																							
(単位：円)																																																																																																								
計算月	金額	1口当たり金額																																																																																																						
2007年9月	8,667,405	45																																																																																																						
2007年10月	8,623,485	45																																																																																																						
2007年11月	8,645,625	45																																																																																																						
2007年12月	8,553,375	45																																																																																																						
2008年1月	8,506,845	45																																																																																																						
2008年2月	8,423,055	45																																																																																																						
2008年3月	7,519,230	45																																																																																																						
2008年4月	7,523,730	45																																																																																																						
2008年5月	7,585,740	45																																																																																																						
2008年6月	7,550,640	45																																																																																																						
2008年7月	7,717,545	45																																																																																																						
2008年8月	6,666,705	45																																																																																																						
合計	95,983,380																																																																																																							
(単位：円)																																																																																																								
計算月	金額	1口当たり金額																																																																																																						
2008年8月	4,459,000	70																																																																																																						
合計	4,459,000																																																																																																							

（有価証券に関する注記）

項目	第3期 自 2006年9月 1日 至 2007年8月31日		第4期 自 2006年9月 1日 至 2007年8月31日	
	貸借対照表計上額 (円)	損益に含まれた 評価差額 (円)	貸借対照表計上額 (円)	損益に含まれた 評価差額 (円)
社債	1,687,930,640	48,085,440	1,741,123,760	53,193,120
合計	1,687,930,640	48,085,440	1,741,123,760	53,193,120

貸借対照表計上額（社債の評価額）は、社債の発行体が保有する資産総額から負債総額（当該社債を除く）と資本を差し引いて算出される値により評価されており、当該資産総額は、匿名組合出資持分、リミテッド・パートナーシップ出資持分および現預金等で構成されております。

匿名組合出資持分およびリミテッド・パートナーシップ出資持分を構成する資産および負債は、匿名組合の計算代理人およびリミテッド・パートナーシップの計算代理人によって提供された基礎数値を基に、社債の計算代理人が個別に時価評価しております。このうち、不動産信託の受益権および匿名組合出資持分については、信託財産を構成する資産または対象匿名組合契約に基づき営業者が保有する資産が、不動産、不動産の賃借権または不動産の地上権である場合には、不動産、不動産の賃借権または不動産の地上権の価額から当該信託または営業者が負担した負債を控除した額を以て評価しております。不動産、不動産の賃借権または不動産の地上権は、収益還元法により評価しております。

（デリバティブ取引等に関する注記）

第3期（自 2006年9月1日 至 2007年8月31日）

該当事項はありません。

第4期（自 2007年9月1日 至 2008年8月31日）

該当事項はありません。

（1口当たり情報）

	第3期 2007年8月31日	第4期 2008年8月31日
1口当たり純資産額	10,091円	—
クラスA受益証券	—	10,070円
クラスB受益証券	—	10,057円

（重要な後発事象に関する注記）

当ファンドは、2008年11月28日時点において、全ての買戻請求に応じることができるだけ現金を保有しておらず、当該買戻請求に応じるためには当ファンドに間接的に組み入れられている不動産（以下、組入収益源物件）の早期売却を進めざるを得ない状況となりました。

管理会社は、全組入収益源物件について早期売却を前提とする評価額を取得いたしました。この評価の影響は貸借対照表に含まれておりません。

評価替後の2008年12月22日における純資産額及び1口当たり純資産額は以下の通りとなっております。

クラスA受益証券 135,285,769円

クラスB受益証券 123,394,817円

クラスA受益証券 1口当たり1,364円

クラスB受益証券 1口当たり1,864円

投資有価証券明細表等

第1 投資有価証券明細表

① 株式

該当事項はございません。

② 株式以外の投資有価証券明細表等

(単位：円)

種類	銘柄	券面総額	評価額
社債券	J-GRAND INC LIMITED RECOURSE ORDINARY PERFORMANCE NOTES	1,600,000,000	1,741,113,760
	J-GRAND INC LIMITED RECOURSE SPECIAL PERFORMANCE NOTES	10,000	10,000
社債券計		1,600,010,000	1,741,123,760
合計		1,600,010,000	1,741,123,760

第3 有価証券先物取引等及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はございません。

2 【ファンドの現況】

【純資産額計算書】

平成21年1月30日現在

I 資産総額	506,235,439円
II 負債総額	121,174円
III 純資産総額（I－II）	506,114,265円
IV 発行済数量	1,721,310,000口
V 1単位当たり純資産額（III／IV）	0.2940円

第5 【設定及び解約の実績】

期	設定口数	解約口数	発行済み口数
第1特定期間	1,756,730,000	35,420,000	1,721,310,000

（注）当初申込期間中の設定数量は、1,658,680,000口です。

第三部【特別情報】

第1【委託会社等の概況】

1【委託会社等の概況】

(1) 資本金の額（本書提出日現在）

現在の資本金の額	3億7,000万円
会社が発行する株式総数	24,000株
発行済株式総数	14,600株

直近5ヵ年における主な資本の額の増減：

平成17年7月1日	資本金	80百万円に減資
平成17年8月9日	資本金	180百万円に増資
平成18年12月26日	資本金	230百万円に増資
平成19年5月24日	資本金	270百万円に増資
平成20年2月13日	資本金	320百万円に増資
平成20年8月15日	資本金	370百万円に増資

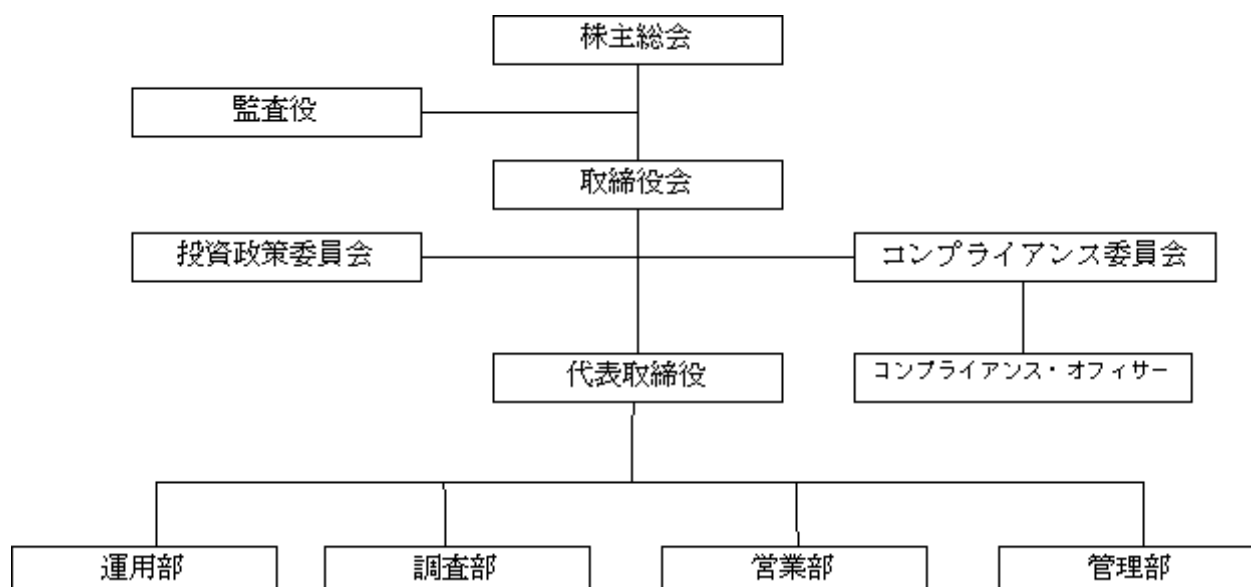
(2) 委託会社の機構

①経営体制（定款より一部抜粋）

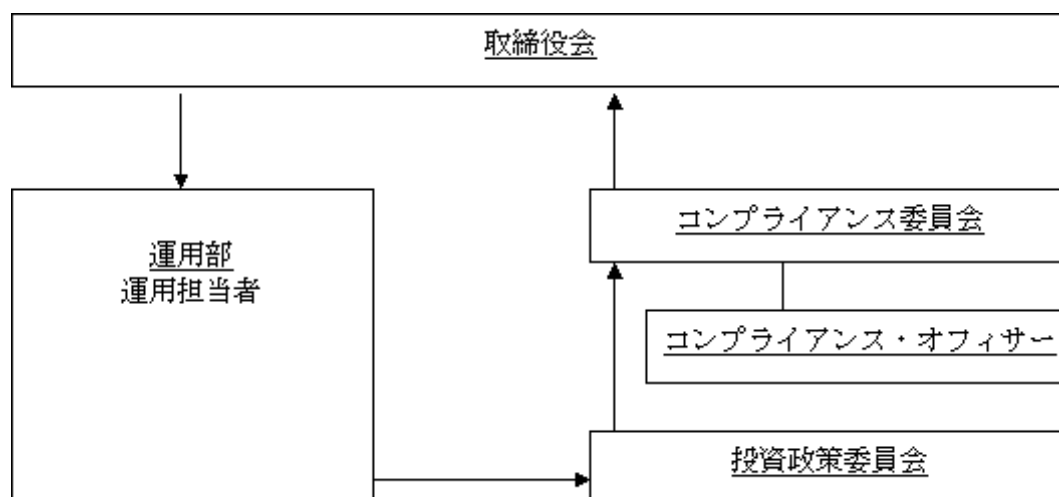
取締役、取締役会、代表取締役及び監査役

- ・ 当会社の取締役は10名以内、監査役は3名以内とします。
- ・ 取締役及び監査役は、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上に当たる株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任されます。
- ・ 取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとします。
- ・ 監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。
- ・ 当会社に、取締役会長、取締役社長各1名を、必要に応じて副社長、専務取締役及び常務取締役各若干名を置き、取締役会の決議により、取締役の中から選任します。
- ・ 取締役会長及び取締役社長は、当会社を代表します。
- ・ 前項のほか、取締役会の決議により、当会社を代表する取締役を定めることができます。
- ・ 取締役会長及び取締役社長は、当会社の業務を統括します。
- ・ 取締役会は、法令又は定款に定める事項のほか、当会社の業務に関する重要事項を決定します。
- ・ 取締役会の決議は、議決に加わることができる取締役の過半数が出席し、その過半数をもって決定します。

②組織図



③投資運用の意思決定機構



(投資政策委員会)

- ・代表取締役を委員長とし、常勤取締役、運用担当者、コンプライアンス・オフィサーで構成されます。
- ・運用担当者が作成した運用計画、決算・配当政策、運用実績の審議を行い、コンプライアンス委員会へ付議すると共に取締役会へ報告します。

(コンプライアンス委員会、コンプライアンス・オフィサー)

- ・投資政策委員会から付議された運用計画等を審議し、法令諸規則の適合性を確認します。
- ・適合性の状況を取締役会へ付議します。
- ・適合性が確認できない場合、運用担当者（計画立案者）に変更指図を行います。
- ・コンプライアンス・オフィサーは投資政策委員会に必ず出席し、審議経過について必要と認める場合、その議案の審議を中止させることができます。

(運用部)

- ・投資政策委員会およびコンプライアンス委員会において審議され取締役会で決定された運用計画の実行およびモニタリングをします。
- ・運用報告書を作成します。

2【事業の内容及び営業の概況】

「投資信託及び投資法人に関する法律」に定める投資信託委託会社である委託者は、証券投資信託の設定を行うとともに「金融商品取引法」に定める金融商品取引業者としてその運用（投資運用業）を行っています。また「金融商品取引法」に定める投資助言業務を行っています。

委託会社が運用する証券投資信託は平成21年1月30日現在、次の通りです。但し、親投資信託を除きます。

種類	本数	純資産総額 [百万円]
追加型株式投資信託	9	12,221
合計	9	12,221

3【委託会社等の経理状況】

1. 委託会社であるファンドクリエーション投信投資顧問株式会社(以下「委託会社」という)の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、以下「財務諸表等規則」という)、ならびに同規則第2条の規定に基づき、「投資信託及び投資法人に関する法律施行規則」(平成12年11月17日総理府令第129号)により作成しております。
なお、第9期事業年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第10期事業年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。
また、当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和52年大蔵省令第38号、以下、「中間財務諸表等規則」という。)並びに同規則第38条及び第57条に基づき、中間財務諸表等規則及び「金融商品取引業等に関する内閣府例」(平成19年8月6日内閣府令第52号)に基づいて作成しております。
2. 財務諸表の記載金額は、千円未満の端数を切り捨てて表示しております。
3. 当社は、第9期事業年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)の財務諸表は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、また第10期事業年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)の財務諸表及び第11期事業年度に係る中間会計期間(平成20年4月1日から平成20年9月30日まで)の中間財務諸表は、金融商品取引法第193条の2第1項に基づき、あずさ監査法人により監査を受けております。

(1) 【貸借対照表】

		前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)			
区分	注記 番号	金額（千円）		構成比 (%)	金額（千円）	構成比 (%)	
(資産の部)							
I 流動資産							
1. 現金及び預金	※ 1		50,231	78.0		99,106	
2. 未収委託者報酬		84,651	53,434				
3. 未収収益		961	1,620				
4. 前払費用		1,590	1,718				
5. 立替金		—	15,165				
6. その他		7,461	751				
流動資産計			144,895			171,797	82.7
II 固定資産							
1. 有形固定資産							
(1) 建物附属設備		1,290			1,290		
減価償却累計額		△ 217	1,072		△ 356	933	
(2) 工具器具及び備品		9,572			7,590		
減価償却累計額		△ 5,050	4,521		△ 4,252	3,337	
有形固定資産計			5,594	3.0		4,270	2.1
2. 無形固定資産							
(1) 電話加入権			288			288	
(2) 協会基金			2,499			1,499	
(3) ソフトウェア			1,212			1,111	
無形固定資産計			4,000	2.2		2,899	1.4
3. 投資その他の資産							
(1) 長期差入保証金			25,000			25,000	
(2) 投資有価証券			4,932			3,700	
(3) その他			1,264			60	
投資その他の資産計			31,196	16.8		28,760	13.8
固定資産計			40,792	22.0		35,930	17.3
資産合計			185,687	100.0		207,727	100.0

		当事業年度 (平成19年3月31日)			当事業年度 (平成20年3月31日)		
区分	注記 番号	金額（千円）		構成比 (%)	金額（千円）		構成比 (%)
(負債の部)							
I 流動負債							
1. 短期借入金	※ 1		60,000			60,000	
2. 未払金			38,035			24,033	
3. 未払費用	※ 1		12,169			9,035	
4. 未払法人税等			778			831	
5. 未払消費税等			3,103			—	
6. 預り金			2,482			1,496	
7. 賞与引当金			7,401			6,956	
流動負債計			123,969	66.8		102,352	49.3
II 固定負債							
固定負債計			—	—		—	—
負債合計			123,969	66.8		102,352	49.3
(純資産の部)							
I 株主資本							
1. 資本金			230,000	123.9		320,000	154.0
2. 資本剰余金							
(1) 資本準備金			—			90,000	
(2) その他資本剰余金			1,465			1,465	
資本剰余金計			1,465	0.8		91,465	44.0
3. 利益剰余金							
その他利益剰余金							
繰越利益剰余金			△ 169,680			△ 304,791	
利益剰余金計			△ 169,680	△91.4		△ 304,791	△146.7
株主資本合計			61,785	33.2		106,674	51.3
II 評価・勘定差額等							
その他有価証券							
評価差額金			△ 67			△ 1,300	
評価・換算差額等合計			△ 67	0.0		△ 1,300	△ 0.6
純資産合計			61,717	33.2		105,374	50.7
負債純資産合計			185,687	100.0		207,727	100.0

(2) 【損益計算書】

		前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)			当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)			
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)	
I 営業収益	※ 1	254,915	262,278	100.0	191,288	198,721	100.0	
1. 委託者報酬		7,362			7,432			
2. 投資顧問料								
営業収益計								
II 営業費用	※ 1		159,544	60.8		128,207	64.5	
1. 支払手数料		115,560			75,310			
2. 広告宣伝費		3,305			8,948			
3. 受益証券発行費		1,541			323			
4. 調査費								
(1) 調査費		18,323			13,986			
(2) 委託調査費		436			839			
5. 委託計算費		16,515			22,967			
6. 営業雑経費								
(1) 通信費		1,779			1,828			
(2) 協会費		1,416			1,500			
(3) 諸会費		664			608			
(4) その他営業雑経費		—			1,894			
営業費用計								
III 一般管理費		※ 1						184,507
1. 給料								
(1) 役員報酬	16,383		21,441					
(2) 給料・手当	89,913		103,948					
(3) 賞与	21,664		11,905					
2. 交際費	785		1,031					
3. 旅費交通費	4,406		5,438					
4. 租税公課	1,524		1,319					
5. 不動産賃借料	18,332		23,973					
6. 固定資産減価償却費	2,922		2,145					
7. 諸経費	※ 1	28,574	31,851					
一般管理費計								
営業損失			△ 81,772	△ 31.2		△ 132,543	△ 66.7	

		前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)			当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		
区分	注記 番号	金額（千円）		百分比 （%）	金額（千円）		百分比 （%）
IV 営業外収益	※ 1						
1. 受取利息		29			156		
2. 雑益		9			49		
営業外収益計			38	0.0		205	0.1
V 営業外費用							
1. 支払利息	※ 2	873			1,507		
2. 株式交付費		—			709		
営業外費用計			873	0.3		2,216	1.1
経常損失			△ 82,608	△ 31.5		△ 134,544	△ 67.7
VI 特別損失	※ 2						
1. 固定資産除却損		9			266		
特別損失計			9	0.0		266	0.1
税引前当期純損失			△ 82,617	△ 31.5		△ 134,820	△ 67.8
法人税、住民税及び事業税			290	0.1		290	0.1
当期純損失			△ 82,907	△ 31.6		△ 135,110	△ 68.0

（３）【株主資本等変動計算書】

株主資本等変動計算書

前事業年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
		その他資本剰余金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	
平成18年3月31日 残高（千円）	180,000	1,465	△ 86,772	94,693
事業年度中の変動額	50,000	—	—	50,000
当期純損失	—	—	△82,907	△82,907
事業年度中の変動額合計（千円）	50,000	—	△82,907	△32,907
平成19年3月31日 残高（千円）	230,000	1,465	△ 169,680	61,785

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成18年3月31日 残高（千円）	—	—	94,693
事業年度中の変動額	△67	△67	49,932
当期純損失	—	—	△ 82,907
株主資本以外の項目の事業年度中 の変動額（純額）	—	—	—
事業年度中の変動額合計（千円）	△67	△67	△ 32,975
平成19年3月31日 残高（千円）	△67	△67	61,717

当事業年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金		利益剰余金	株主資本合計
		資本準備金	その他 資本剰余金	その他利益 剰余金	
				繰越利益 剰余金	
平成19年3月31日 残高（千円）	230,000	-	1,465	△ 169,680	61,785
事業年度中の変動額					
新株の発行	90,000	90,000	-	-	180,000
当期純損失	-	-	-	△ 135,110	△ 135,110
株主資本以外の項目の事業年度 中の変動額（純額）	-	-	-	-	-
事業年度中の変動額合計（千円）	90,000	90,000	-	△ 135,110	44,889
平成20年3月31日 残高（千円）	320,000	90,000	1,465	△ 304,791	106,674

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成19年3月31日 残高（千円）	△ 67	△ 67	61,717
事業年度中の変動額			
新株の発行	-	-	180,000
当期純損失	-	-	△ 135,110
株主資本以外の項目の事業年度 中の変動額（純額）	△ 1,232	△ 1,232	△ 1,232
事業年度中の変動額合計（千円）	△ 1,232	△ 1,232	43,656
平成20年3月31日 残高（千円）	△ 1,300	△ 1,300	105,374

項目	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定しております。）	有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左
2. 固定資産の減価償却の方法	イ 有形固定資産 定率法を採用しております。 建物附属設備 15～18年 工具器具及び備品 3～15年 ロ 無形固定資産 定額法を採用しております。 ソフトウェア 5年	イ 有形固定資産 ①平成19年3月31日までに取得したものの旧定率法によっております。 ②平成19年4月1日以降に取得したものの定率法によっております。 なお、耐用年数は次のとおりです。 建物附属設備 15～18年 工具器具及び備品 3～15年 (会計方針の変更) 法人税法の改正（(所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号)及び(法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令第83号))に伴い、平成19年4月1日以降に取得したものについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。 なお、これによる損益への影響は軽微であります。 ロ 無形固定資産 同左
3. 繰延資産の処理方法	当該資産を保有しておりませんので、該当事項はありません。	イ 株式交付費 支出時に全額費用としております。

項目	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
4. 引当金の計上基準	イ 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、当社は、一般債権については貸倒実績率により、また貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。なお、当期において貸倒実績はありません。 ロ 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度負担額を計上しております。	イ 貸倒引当金 同左 ロ 賞与引当金 同左
5. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた処理を行っております。	同左
6. その他財務諸表作成のための重要な事項	消費税等の会計処理 税抜方式によっております。	同左

会計方針の変更

前事業年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月 1 日 至 平成20年3月31日)
-----	(少額減価償却資産の一括費用処理) 前事業年度まで、少額減価償却資産（10万円以上20万円未満）の償却方法については、3年間の均等償却をおこなっていましたが、当事業年度より、一括費用処理しております。 この変更は、親会社の会計処理と統一し、費用の早期化により財務体質の一層の健全化を図るための変更であります。 この結果、前事業年度と同一の方法によった場合と比べ、営業損失、経常損失、税引前当期純損失及び当期純損失は、それぞれ580千円増加しております。
(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当事業年度より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号 平成17年12月9日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日）を適用しております。 従来、資本の部の合計に相当する金額は61,717千円であります。 なお、財務諸表等規則の改正により、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。 これによる損益に与える影響はありません。	-----

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月 1 日 至 平成20年3月31日)
-----	前事業年度において流動資産「その他」に含めて表示しておりました「立替金」（前事業年度7,461千円）は、総資産額の1/100を超えたため、当事業年度においては区分掲記することとしました。

注記事項

（貸借対照表関係）

前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20年3月31日)
※ 1. 関係会社項目 関係会社に対する資産及び負債は次のとおりであります。 (千円) 流動資産 未収収益 961 流動負債 短期借入金 60,000 未払費用 1,140	※ 1. 関係会社項目 関係会社に対する資産及び負債は次のとおりであります。 (千円) 流動資産 未収収益 1,620 流動負債 短期借入金 60,000 未払費用 1,094

（損益計算書関係）

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
※ 1. 関係会社への取引に係るものが次のとおり含まれております。 関係会社からの投資助言報酬 4,870千円 関係会社への投資助言報酬 436千円 関係会社への地代家賃 18,038千円 関係会社への出向者給与 1,624千円 関係会社への賃借料 1,139千円 関係会社への支払利息 873千円 ※ 2. 固定資産除却損は、工具器具備品9千円であります。	※ 1. 関係会社への取引に係るものが次のとおり含まれております。 関係会社からの投資助言報酬 7,432千円 関係会社への投資助言報酬 839千円 関係会社への地代家賃 23,971千円 関係会社への出向者給与 9,631千円 関係会社への賃借料 1,658千円 関係会社への支払利息 1,507千円 ※ 2. 固定資産除却損は、工具器具備品266千円であります。

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式	8,000	1,000	-	9,000

（変動事由の概要）

増加数の内訳は、次の通りであります。

株主割当増資による新株の発行による増加 1,000株

当事業年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
-------	--------	----	----	--------

普通株式	9,000	3,600	-	12,600
------	-------	-------	---	--------

（変動事由の概要）

増加数の内訳は、次の通りであります。

株主割当増資による新株の発行による増加 3,600株

（リース取引関係）

前事業年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

当社は、リース契約1件当たりの金額が少額のため、注記を省略しております。

当事業年度（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）

当社は、リース契約1件当たりの金額が少額のため、注記を省略しております。

(有価証券関係)

前事業年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

1. その他有価証券で時価のあるもの

種類	取得原価（千円）	貸借対照表計上額（千円）	差額（千円）
その他	5,000	4,932	△67

当事業年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

1. その他有価証券で時価のあるもの

種類	取得原価（千円）	貸借対照表計上額（千円）	差額（千円）
その他	5,000	3,700	△1,300

(関連当事者との取引)

前事業年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

1. 親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (千円)	事業の 内容	議決権等 の所有(被 所有)割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼 任等	事業上 の関係				
親会社	株式会社 ファンドク リエーショ ン	東京都 港区六 本木六 丁目10 番1号	1,638,233	アセッ トメン ト事業 ・イン ベスト メント バンク 事業	(被所有) 直接100	兼任3名	資金の 借入	利息の 支払	873	短期借 入金	60,000

当事業年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

1. 親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (千円)	事業の 内容	議決権等 の所有(被 所有)割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼 任等	事業上 の関係				
親会社	株式会社 ファンドク リエーショ ン	東京都 港区六 本木六 丁目10 番1号	1,659,948	アセッ トメン ト事業 ・イン ベスト メント バンク 事業	(被所有) 直接100	兼任3名	資金の 借入	利息の 支払	1,507	短期借 入金	60,000

(税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 該当事項はありません。	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 同左
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 当事業年度は、税引前当期純損失を計上しているため注記を省略しております。	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 同左

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
1株当たり純資産額 6,857.53円 1株当たり当期純損失金額 9,949.35円 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	1株当たり純資産額 8,363.06円 1株当たり当期純損失金額 12,510.25円 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1株当たり当期純利益（又は損失）金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
当期純損失（千円）	△82,907	△135,110
普通株主に帰属しない金額（千円）	—	—
（うち利益処分による役員賞与金）	（－）	（－）
普通株式に係る当期純損失（千円）	△82,907	△135,110
普通株式の期中平均株式数（株）	8,333	10,800

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

中間財務諸表

(1) 中間貸借対照表

		当中間会計期間末 (平成20年9月30日)		
区分	注記番 号	金額（千円）		構成比 (%)
(資産の部)				
I 流動資産				
1. 現金及び預金		95,471		
2. 未収収益		48,273		
3. 立替金		16,272		
4. その他	※ 2	2,461		
流動資産合計			162,479	94.7
II 固定資産				
1. 有形固定資産	※ 1	3,718		
2. 無形固定資産				
(1) 協会基金		1,000		
(2) その他		1,202		
無形固定資産合計		2,202		
3. 投資その他の資産				
(1) 投資有価証券		3,133		
(2) その他		60		
投資その他の資産合計		3,193		
固定資産合計			9,113	5.3
資産合計			171,592	100.0

		当中間会計期間末 (平成20年9月30日)		
区分	注記番号	金額（千円）		構成比 (%)
(負債の部)				
I 流動負債	※ 2			
1. 短期借入金		10,000		
2. 未払金		20,749		
3. 未払費用		8,781		
4. 未払法人税等		682		
5. 賞与引当金		630		
6. その他		2,328		
流動負債合計			43,171	25.2
負債合計			43,171	25.2
(純資産の部)				
I 株主資本				
1. 資本金		370,000	215.6	
2. 資本剰余金				
(1) 資本準備金	140,000			
(2) その他資本剰余金	1,465			
資本剰余金合計		141,465	82.4	
3. 利益剰余金				
(1) その他利益剰余金				
繰越利益剰余金	△ 381,177			
利益剰余金合計		△ 381,177	△ 222.1	
株主資本合計		130,288	75.9	
II 評価・換算差額等				
1. その他有価証券評価差額金		△ 1,867		
評価・換算差額等合計		△ 1,867	△ 1.1	
純資産合計		128,421	74.8	
負債純資産合計		171,592	100.0	

(2) 中間損益計算書

区分	注記番号	当中間会計期間 (自 平成20年4月 1日 至 平成20年9月30日)		
		金額（千円）		百分比 (%)
I 営業収益	※ 1		92,965	100.0
II 営業費用				
手数料等営業経費		72,115		
一般管理費		96,516	168,632	181.4
営業損失			△ 75,666	△ 81.4
III 営業外収益				
1. 受取利息		121		
2. 雑収入		14	135	0.2
IV 営業外費用				
1. 支払利息		592		
2. 為替差損		46		
3. 株式交付費		71	710	0.8
経常損失			△ 76,241	△ 82.0
税引前中間純損失			△ 76,241	△ 82.0
法人税、住民税及び事業税			145	0.2
中間純損失			△ 76,386	△ 82.2

(3) 中間株主資本等変動計算書

当中間会計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金		利益剰余金	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	
平成20年3月31日 残高（千円）	320,000	90,000	1,465	△ 304,791	106,674
中間会計期間中の変動額					
新株の発行	50,000	50,000	-	-	100,000
中間純損失	-	-	-	△ 76,386	△ 76,386
株主資本以外の項目の中間会計期間の変動額（純額）	-	-	-	-	-
中間会計期間中の変動額合計（千円）	50,000	50,000	-	△ 76,386	23,613
平成20年9月30日 残高（千円）	370,000	140,000	1,465	△ 381,177	130,288

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成20年3月31日 残高（千円）	△ 1,300	△ 1,300	105,374
中間会計期間中の変動額			
新株の発行	-	-	100,000
中間純損失	-	-	△ 76,386
株主資本以外の項目の中間会計期間の変動額（純額）	△ 567	△ 567	△ 567
中間会計期間中の変動額合計（千円）	△ 567	△ 567	23,046
平成20年9月30日 残高（千円）	△ 1,867	△ 1,867	128,421

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	当中間会計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
1.資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 中間決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）によっております。
2.固定資産の減価償却の方法	イ 有形固定資産 ①平成19年3月31日までに取得したもの 旧定率法によっております。 ②平成19年4月1日以降に取得したもの 定率法によっております。 なお、耐用年数は次のとおりです。 建物附属設備 15～18年 工具器具及び備品 3～15年 ロ 無形固定資産 定額法を採用しております。 ソフトウェア 5年
3.繰延資産の処理方法	イ 株式交付費 支出時に全額費用としております。
4.引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、当社は、一般債権については貸倒実績率により、また貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。なお、当中間期において貸倒実績はありません。 (2) 賞与引当金 当社は従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当中間会計期間負担額を計上しております。
5.リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた処理を行っております。
6.その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 税抜方式によっております。

(注記事項)

(中間貸借対照表関係)

当中間会計期間末 (平成20年9月30日)	
※1.有形固定資産の減価償却累計額	5,382千円
※2.消費税等の取扱い	
仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺のうえ、金額的重要性が乏しいため、流動資産の「その他」に含めて表示しております。	

(中間損益計算書関係)

当中間会計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	
※1.減価償却実施額	
有形固定資産	772千円
無形固定資産	197千円

(中間株主資本等変動計算書関係)

当中間会計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日）

1.発行済株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当中間会計期間末
普通株式	12,600	2,000	-	14,600

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加2,000株は、平成20年8月15日に行われた株主割当増資によるものであります。

(リース取引関係)

当中間会計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日）

当社は、リース契約1件当たりの金額が少額のため、注記を省略しております。

(有価証券関係)

当中間会計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日）

1.その他有価証券で時価のあるもの

種類	取得原価（千円）	中間貸借対照表計上額（千円）	差額（千円）
その他	5,000	3,133	△1,867

（1株あたり情報）

当中間会計期間 （自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日）	
1株当たり純資産額	8,795.97円
1株当たり中間純損失金額	5,757.62円
なお、潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、1株当たり中間純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

（注）1株当たり中間純損失の算定上の基礎

項目	当中間会計期間 （自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日）
中間損益計算書上の中間純損失（千円）	76,386
普通株主に帰属しない金額（千円）	-
普通株式に係る中間純損失（千円）	76,386
普通株式の期中平均株式数	13,267

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

4【利害関係人との取引制限】

委託者は、「金融商品取引法」の定めるところにより、利害関係人との取引について、次に掲げる行為が禁止されています。

- ① 自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれがないものとして内閣府令で定めるものを除きます。）。
- ② 運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれがないものとして内閣府令で定めるものを除きます。）。
- ③ 通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、委託者の親法人等（委託者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます。以下④⑤において同じ。）又は子法人等（委託者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます。以下同じ。）と有価証券の売買その他の取引又は金融デリバティブ取引を行うこと。
- ④ 委託者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと。
- ⑤ 上記③④に掲げるもののほか、委託者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令で定める行為。

5【その他】

①定款の変更

委託者の定款の変更に関しては、株主総会の決議が必要です。

委託会社は、

- ・ 会社法施行に伴い、平成18年6月29日付で定時株主総会決議により定款について所要の変更をいたしました。
- ・ 平成19年6月28日付で定時株主総会決議により公告の方法を変更いたしました。

②取締役の変更

取締役は、株主総会において選任及び解任します。取締役の変更があった場合には、監督官庁に届出を行います。また、委託会社の常務に従事する取締役が、他の会社の常務に従事し、あるいは事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認が必要となります。

③訴訟事件その他の重要事項

本書提出日現在、委託会社及び当ファンドに重要な影響を与えた事実、または与えると予想される事実はありません。

委託会社の営業年度は毎年4月1日から翌年3月31日までであり、毎営業年度末に決算を行います。

第2【その他の関係法人の概況】

1【名称、資本金の額及び事業の内容】

(1) 受託者

(a) 名称	(b) 資本金の額※	(c) 事業の内容
住友信託銀行株式会社 (再信託受託者：日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社)	287,537百万円	銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（兼営法）に基づき信託業務を営んでいます。

※平成20年3月末現在

(2) 販売会社

(a) 名称	(b) 資本金の額※	(c) 事業の内容
藍澤証券株式会社	8,000百万円	「金融商品取引法」に定める第一種金融商品取引業を営んでいます。
株式会社SBI証券	47,920百万円	
かざか証券株式会社	15,446百万円	
タイコム証券株式会社	1,196百万円	
トレーダーズ証券株式会社	2,000百万円	

※平成20年3月末現在

2【関係業務の概要】

(1) 受託者

ファンドの受託会社(受託者)として、信託財産の保管・管理・計算、外国証券を保管・管理する外国の保管銀行への指図・連絡等を行ないます。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。

<再信託受託者の概要>

名称 : 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社

設立年月日 : 平成12年6月20日

業務の概要 : 銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律に基づき信託業務を営んでいます。

銀行免許取得日および信託業務の認可取得日：平成12年7月13日

(2) 販売会社

ファンドの取扱販売会社として、募集の取扱いおよび販売を行ない、信託契約の一部解約に関する事務、収益分配金の再投資に関する事務、一部解約金・収益分配金・償還金の支払いに関する事務等を行ないます。

3【資本関係】(持株比率5.0%以上を記載します。)

①受託者

該当事項はありません。

②販売会社

該当事項はありません。

第3【参考情報】

ファンドについては、当計算期間において以下の書類が関東財務局長に提出されています。

（提出年月日）	（書類名）
平成20年10月1日	臨時報告書
平成20年10月31日	臨時報告書
平成20年12月1日	臨時報告書

独立監査人の監査報告書

平成19年6月28日

ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 小田 哲生 ㊞

指定社員
業務執行社員 公認会計士 寺田 昭仁 ㊞

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「委託会社等の経理状況」に掲げられているファンドクリエーション投信投資顧問株式会社の平成18年4月1日から平成19年3月31日までの第9期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社の平成19年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

独立監査人の監査報告書

平成21年3月2日

ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社

取締役会 御中

三優監査法人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 川野 佳範 ⑩

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「ファンドの経理状況」に掲げられているベストプロパティー・インカム（毎月分配型）の平成20年7月29日から平成20年12月22日までの計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益及び剰余金計算書、注記表並びに附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ベストプロパティー・インカム（毎月分配型）の平成20年12月22日現在の信託財産の状態及び同日をもって終了する計算期間の損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社及びファンドと当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

（注）上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

[次へ](#)

独立監査人の監査報告書

平成20年6月27日

ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士 小田 哲生 ㊞
業務執行社員

指定社員 公認会計士 寺田 昭仁 ㊞
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「委託会社等の経理状況」に掲げられているファンドクリエーション投信投資顧問株式会社の平成19年4月1日から平成20年3月31日までの第10期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社の平成20年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

（注）上記は、当社が、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

[次へ](#)

独立監査人の中間監査報告書

平成20年12月26日

ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 小田 哲生 ⑩

指定社員
業務執行社員 公認会計士 寺田 昭仁 ⑩

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているファンドクリエーション投信投資顧問株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの第11期事業年度の中間会計期間（平成20年4月1日から平成20年9月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間株主資本等変動計算書について中間監査を行った。この中間財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社の平成20年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間会計期間（平成20年4月1日から平成20年9月30日まで）の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上