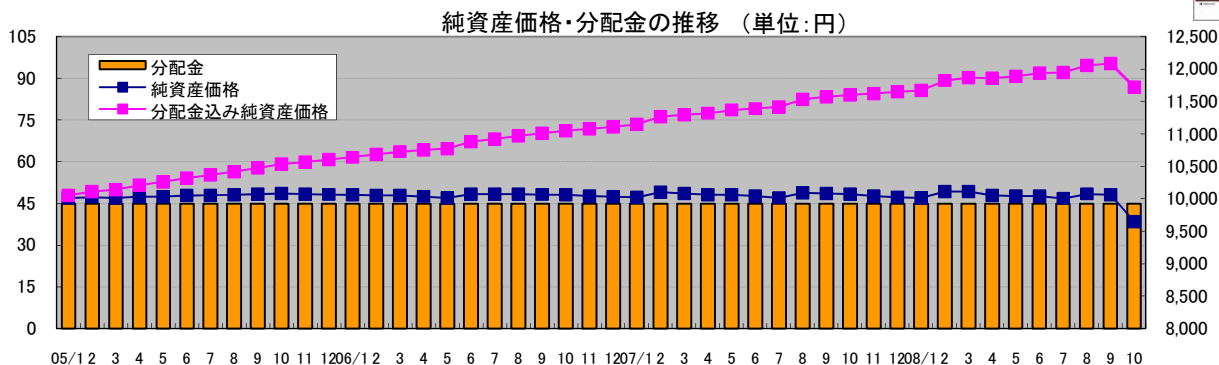


ケイマン籍契約型外国投資信託（円建て）  
**FCトラスト—ジェイグランド不動産証券投資信託**

マンスリーレポート  
 （月次改訂）  
 2008年10月31日



純資産価格・分配金の推移グラフ



純資産価格	9,644 円
-------	---------

分配金	45円
-----	-----

純資産価格・分配金（課税前）の推移

	基準期間	分配金
第1期	2004/12/27～ 2005/8/31	360円 (毎月45円)
第2期	2005/9/1～ 2006/8/31	540円 (毎月45円)
第3期	2006/9/1～ 2007/8/31	540円 (毎月45円)
第4期	2007/9/1～ 2008/8/31	540円 (毎月45円)

資産構成

	当月末	前月末
債券 (%)	100.49	97.60
現金他 (%)	-0.49	2.40
合計 (%)	100.00	100.00
純資産総額 (円)	1,034,672,169	1,122,778,993

※当ファンドは、債券を通じて収益源物件に投資します。

回次	基準日	純資産価格	分配金
第45回	2008/9/30	10,055 円	45円
第46回	2008/10/31	9,644 円	45円

設定来分配金	2,070円
--------	--------

※上記分配金はあくまで過去の実績であり、将来の成果をお約束するものではありません。

コメント


- ・10月の分配金は、1口当たり45円（課税前）といたしました。
- ・10月末の純資産価格は、9,644円（前月比-411円）となりました。純資産価格下落の主な要因は、収益源物件の不動産鑑定評価額（2008年10月末時点）の下落によるものです。
- ・米国サブプライムローン問題に端を発した世界的規模での金融市場の混乱は、我が国の不動産市況にも波及し、不動産・建設関連企業の破たんが相次ぐなどの影響はあったものの、都心一等地の収益源物件の不動産鑑定評価額においては特段大きな変化は見られませんでした。しかしながら、9月に入り米証券4位のリーマン・ブラザーズが経営破たんし、10月にはニューシティ・レジデンス投資法人がJ-REITとしては初めて破たんするなど我が国の不動産市況も一層深刻さを増し、都心一等地における収益源物件の不動産鑑定評価額にも、その影響が表面化したと考えられます。
- ・一方で、当ファンドの収益源物件の9月末時点での稼働率は97.3%と高稼働率を維持しており、不動産収益は安定的に推移しています。
- ・当ファンドは、今後もポートフォリオのバランスを考慮しつつ、収益性の高い地域にある物件への投資を行うことにより安定的な運用を行ってまいります。


本資料は、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。投資に際しては、当ファンドの目論見書にて内容をご確認の上、投資家ご自身でご判断ください。当ファンドは、不動産収益を源泉とする社債等に投資する投資信託であり、受益証券一口当り純資産価格は収益源物件の評価等により変動します。したがって、元本が保証されるものではありません。また、当ファンドの受益証券の価格は、組み入れられている有価証券等の値動き（ひいては収益源物件の収益状況）による影響を受けますが、これらの運用による損益は全て投資家の皆様に帰属します。本資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成されておりますが、その正確性や真実性を保証するものではありません。本資料に記載されている情報は、過去の実績に基いたものであり、将来における見通しを示唆するものではなく、またその実現性を保証するものではありません。本資料に記載されている情報は、資料作成時点におけるものであり、予告なく変更されることがあります。

# ケイマン籍契約型外国投資信託（円建て） FCトラストージェーグランド不動産証券投資信託

マンスリーレポート  
(月次改訂)  
2008年10月31日

## 収益源物件の紹介

物件名	<u>トレディカーサ恵比寿</u>	
営業者名	有限会社セレーネ・プロパティ	
物件所在地	東京都渋谷区東3丁目17番12号	
交通	JR山手線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩3分	
竣工	2003年11月	
敷地面積／延床面積	601.24㎡(181.88坪)／3,333.16㎡(1,008.28坪)	
用途地域	商業地域	
建蔽率／容積率	80％／700％・500％	
構造・階数	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	
戸数	69戸(住戸68戸、店舗1戸)	
駐車場収容台数	5台	
設計／施工会社	(有)アルファ・ブレイン 一級建築士事務所 (株)ピーエス三菱	
デベロッパー	三菱商事(株)	
概要(建築タイプ)	Studio、1LDKの店舗付賃貸マンション	
取得年月日	2005年1月5日	
物件環境	恵比寿ガーデンプレイスやアトレ恵比寿といった商業施設に近く、個性的な店舗が集積する代官山エリアも徒歩圏内にある、Studio、1LDKの店舗付賃貸マンションです。	
稼働率	96.0%	

物件名	<u>フォレンジィ東麻布</u>	
営業者名	有限会社セレーネ・プロパティ	
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	
敷地面積／延床面積	233.95㎡(70.77坪)／1,625.66㎡(491.76坪)	
用途地域	商業地域	
建蔽率／容積率	80％／600％	
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)	
設計／施工会社	(株)アイケーディーエス／(株)銭高組	
デベロッパー	ソフトバンク・インベストメント(株)	
概要(建築タイプ)	Studioの店舗付賃貸デザイナーズマンション	
取得年月日	2005年1月5日	
物件環境	従来からの「麻布」・「三田」・「芝」という地域の名声に加え、都営大江戸線や東京メトロ南北線の開通による交通利便性の向上により、住宅需要が高まっている地域にある、Studioの店舗付賃貸デザイナーズマンションです。	
稼働率	100%/ML(注)	

(注)MLとはマスターリースのことです。

※10月末の純資産価格算出のための社債評価日(10月20日)時点での収益源物件を記載しております。

また稼働率については、各組入れ収益源物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合、10月の分配金において最も参考となる2008年9月末時点での稼働率を記載しております。

本資料は、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。投資に際しては、当ファンドの目論見書にて内容をご確認の上、投資家ご自身でご判断ください。当ファンドは、不動産収益を源泉とする社債等に投資する投資信託であり、受益証券一口当り純資産価格は収益源物件の評価等により変動します。したがって、元本が保証されるものではありません。また、当ファンドの受益証券の価格は、組み入れられている有価証券等の値動き(ひいては収益源物件の収益状況)による影響を受けますが、これらの運用による損益は全て投資家の皆様に帰属します。本資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成されておりますが、その正確性や真実性を保証するものではありません。本資料に記載されている情報は、過去の実績に基いたものであり、将来における見通しを示唆するものではなく、またその実現性を保証するものではありません。本資料に記載されている情報は、資料作成時点におけるものであり、予告なく変更されることがあります。

# ケイマン籍契約型外国投資信託（円建て） FCトラスト・ジェイ・グランド不動産証券投資信託

マンスリーレポート  
(月次改訂)  
2008年10月31日

## ファンドの特色

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・ファンドとして設定されています。

※1

1 日本の不動産を収益源とする、公募の契約型外国投資信託（円建て）です。投資信託の形態で、日本の不動産を収益源とする画期的なファンドです。

※2

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。

※3

3 主に東京都心および政令指定都市等に立地する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。

※4

当ファンドに組入れる収益源物件は、東京都心および政令指定都市等の賃貸物件が中心となります。

※5

※1 当ファンドは、日本の不動産に直接投資を行わず、賃料等から生じる不動産収益の額等に応じて元利金の額が決定される利益参加型社債等に投資します。

※2 費用は、当ファンド、社債発行会社および匿名組合の営業者のそれぞれについて発生します。

※3 当ファンドでは、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。

※4 政令指定都市とは、札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、川崎市、横浜市、新潟市、静岡市、浜松市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市、神戸市、広島市、北九州市、福岡市の17都市をいいます（2008年7月末現在）。

※5 社債とは、ジェイ・グランド・インクが発行する利益参加型社債およびJCJ合同会社が発行する固定利付型社債をいいます。

## ファンドのリスクについて

当ファンドは、不動産収益を源泉とする社債等に投資する投資信託であり、受益証券1口当たり純資産価格は収益源物件の評価等により変動します。また、不動産関連資産への投資は、社債および匿名組合出資を通じてのみ行われているため、当ファンドは、直接的に社債の発行体および営業者の業務または財務状況の変化ならびにこれらのものが保有する不動産関連資産からのキャッシュフローの変化により損失を被ることがあります。したがって、純資産総額は変動しますので、元本が保証されるものではありません。これらの運用による損益は全て投資家の皆様に帰属します。

### ①商品性・関係者に関するリスク

当ファンドは、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当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の依存リスク、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

当ファンドは、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。

### ③不動産に関するリスク

当ファンドは、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、税制の変更に関するリスク等の不動産に関するリスクがあります。

※当ファンドのリスクについては目論見書に詳しく記載されております。

本資料は、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。投資に際しては、当ファンドの目論見書にて内容をご確認の上、投資家ご自身でご判断ください。当ファンドは、不動産収益を源泉とする社債等に投資する投資信託であり、受益証券1口当たり純資産価格は収益源物件の評価等により変動します。したがって、元本が保証されるものではありません。また、当ファンドの受益証券の価格は、組み入れられている有価証券等の値動き（ひいては収益源物件の収益状況）による影響を受けますが、これらの運用による損益は全て投資家の皆様に帰属します。本資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成されておりますが、その正確性や真実性を保証するものではありません。本資料に記載されている情報は、過去の実績に基いたものであり、将来における見通しを示唆するものではなく、またその実現性を保証するものではありません。本資料に記載されている情報は、資料作成時点におけるものであり、予告なく変更されることがあります。

# ケイマン籍契約型外国投資信託（円建て） FCトラストージェイグランド不動産証券投資信託

マンスリーレポート  
(月次改訂)  
2008年10月31日

## ファンド概要

形 態	ケイマン籍契約型外国投資信託(円建て)
信 託 期 間	2103年8月31日まで
設 定 日	2004年12月30日(木)
決 算 日	毎年8月31日
収 益 分 配	原則として毎月分配 (毎月10日〔営業日でない場合は翌営業日〕から5営業日以内に支払いが行われます)

## お申込みメモ

お 申 込 期 間	2008年3月1日(土)～2009年2月27日(金) (注)お申込期間は、上記期間満了前に有価証券届出書を提出することによって更新される予定です。
お 申 込 価 格	各申込締切日(下記に定義されます。)に計算される受益証券1口当り純資産価格  (注)「申込締切日」とは、毎月の最終営業日、または、全てもしくは特定のサブ・ファンドに関して、管理会社が必要に応じて規定する日を指します。なお、日本においては、日々、申込を受け付けますが、ファンドは、これらを月1回申込締切日にまとめて取り扱います。
お 申 込 単 位	1口以上1口単位
買 戻 し	毎月の買戻し日(毎月の最終営業日)に対する買戻し請求は、その月の20日(営業日でない場合は直前の営業日)までに、販売会社に対して行います。  (注)ファンドがかかる買戻し請求に応じるための流動資産を有しないと管理会社が判断する場合には、かかる買戻し請求の全部または一部は失効することがあります。このように失効した買戻し請求は、次の買戻し日に請求されるものとして取り扱われます。失効した買戻し請求は、最初に失効した買戻し日から6ヶ月以内来实现されます。
買 戻 し 単 位	1口単位
買 戻 し 価 格	買戻し日におけるファンド1口当り純資産価格とします。

### その他の重要な事項

- ①当ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定(いわゆるクーリング・オフ)の適用はありません。
- ②取得の申し込みにあたっては、販売会社にて契約締結前交付書面および最新の目論見書をお渡ししますので、必ず内容をご確認の上、ご自身でご判断ください。

本資料は、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。投資に際しては、当ファンドの目論見書にて内容をご確認の上、投資家ご自身でご判断ください。当ファンドは、不動産収益を源泉とする社債等に投資する投資信託であり、受益証券一口当り純資産価格は収益源物件の評価等により変動します。したがって、元本が保証されるものではありません。また、当ファンドの受益証券の価格は、組み入れられている有価証券等の値動き(ひいては収益源物件の収益状況)による影響を受けますが、これらの運用による損益は全て投資家の皆様に帰属します。本資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成されておりますが、その正確性や真実性を保証するものではありません。本資料に記載されている情報は、過去の実績に基いたものであり、将来における見通しを示唆するものではなく、またその実現性を保証するものではありません。本資料に記載されている情報は、資料作成時点におけるものであり、予告なく変更されることがあります。

ケイマン籍契約型外国投資信託（円建て）  
**FCトラストージェイグランド不動産証券投資信託**

マンスリーレポート  
 （月次改訂）  
 2008年10月31日

投資家の皆様にご負担いただく費用

<p>■投資家の皆様にご負担          いただく費用          申込時 / 申込手数料</p> <p>買戻し時 / 買戻し手数料</p>	<p>お申込み口数に応じて下記の手数料率をお申込金額に乗じて          得た額とします。</p> <p>1万口未満 …………… 3.15% (税抜き 3.00%)          1万口以上5万口未満… 2.625% (税抜き 2.50%)          5万口以上 …………… 2.10% (税抜き 2.00%)</p> <p>買戻し手数料はかかりません。</p>
<p>■保有期間中に間接的ご負担          いただく費用          信託報酬</p> <p>その他の費用(※)</p>	<p>純資産総額に対して年率1.10%          (内訳)</p> <p>管理報酬 純資産総額に対して年率/0.30%          代行協会員報酬 純資産総額に対して年率/0.20%          販売会社報酬 純資産総額に対して年率/0.50%          受託会社報酬 純資産総額に対して年率/0.10%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>合理的な額の弁護士報酬、監査費用および会計士費用</li> <li>ファンドのマーケティング費用(広告費用を含みます。)</li> <li>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</li> </ul>

※ 詳しくは交付目論見書「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」をご覧ください。

\* 「その他の費用」については、運用状況等により変動するものであり、事前に料率、上限等を表示することができません。

\* 当該手数料等の合計額については、投資家の皆様がファンドを保有される期間等に応じて異なりますので、表示することができません。

管理会社、その他関係法人

管 理 会 社	<p>FCインベストメント・リミテッド (FC Investment Ltd.)          信託財産の管理運用業務、受益証券の発行等の業務を行います。</p>
受 託 会 社	<p>HSBCトラスティー(ケイマン)リミテッド (HSBC Trustee (Cayman) Limited)          管理会社との信託証書に基づき、受託業務を行います。また、信託財産の管理運用業務、受益証券の登録・名義書換業務のそれぞれの代行業務を行います。</p>
代 行 協 会 員	<p>藍澤証券株式会社          管理会社との間の代行協会員契約に従って、代行協会員として受益証券の1口当り純資産価格の公表を行い、また運用報告書その他の書類を日本証券業協会および販売取扱会社に提出または送付する等の業務(代行協会員業務)を行います。</p>
販 売 会 社	<p>アーツ証券株式会社          藍澤証券株式会社          トレイダーズ証券株式会社          日の出証券株式会社          管理会社との間の販売・買戻し契約に従って、販売会社として、日本において受益証券の販売および買い戻しにかかる業務を行います。</p>

本資料は、金融商品取引法に基く開示資料ではありません。投資に際しては、当ファンドの目論見書にて内容をご確認の上、投資家ご自身でご判断ください。当ファンドは、不動産収益を源泉とする社債等に投資する投資信託であり、受益証券一口当り純資産価格は収益源物件の評価等により変動します。したがって、元本が保証されるものではありません。また、当ファンドの受益証券の価格は、組み入れられている有価証券等の値動き(ひいては収益源物件の収益状況)による影響を受けますが、これらの運用による損益は全て投資家の皆様に帰属します。本資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成されておりますが、その正確性や真実性を保証するものではありません。本資料に記載されている情報は、過去の実績に基いたものであり、将来における見通しを示唆するものではなく、またその実現性を保証するものではありません。本資料に記載されている情報は、資料作成時点におけるものであり、予告なく変更されることがあります。