FCレジデンシャル投資法人
第7期（平成21年4月期）決算説明資料
2009年6月

目次

1. 第7期決算ハイライト

第7期決算ハイライト 3

2. 第7期決算内容

損益計算書 5
貸借対照表 6
キャッシュ・フロー計算書 7
金銭の分配に係る計算書 7
財務指標 7

3. 第7期運用状況

本投資法人のビジョン 9
ポートフォリオ一覧 10
物件紹介 11
物件別・地域別・用途別NOI利回り 12
賃料及び稼働率の推移 13
物件毎賃料及び入居退去の状況 14
賃料の増減状況 15
借入の状況 16
法令遵守と利益相反対策 17

4．今後の運用方針

ポートフォリオの運用基本方針 19
ポートフォリオの構築方針 20
資産の健全性維持 21
市場分析 23
本投資法人の対応 25
本投資法人の強みと今後の成長戦略 27

5．参考資料

個別物件の収支状況 29
鑑定評価額 31
平成21年10月期（第8期）の運用状況予想の前提条件 32
投資口の状況 33
第7期期末投資主の状況 34
地震リスク分析 35
資産運用会社の運用体制 36

1. 第7期決算ハイライト

第7期決算ハイライト

第7期の運用状況

■当期は物件の取得または売却、借入金のリファイナンス等の変動要素はなく、不動産運用に集中

■稼働率（月末ベース）は、第7期中98%以上の高稼働率を維持

第7期決算及び第8期決算予想

＜営業収益＞　■稼働率が想定より高く推移しため、営業収益は期初予想に比べ18百万円の増収

＜営業費用＞　■テナント入替が想定より低く推移し修繕費が抑えられたため、営業費用は期初予想に比べ7百万円の減少

＜営業外費用＞　■ベース金利が想定より低く推移したため、支払利息6百万円の減少

＜当期純利益及び一口当たり分配金＞

■上記の結果、当期純利益は261百万円、一口当たり分配金は8,000円

	第7期 実績	期初 予想	予想 差異	第6期 実績	第6期 実績差異	第8期 予想
営業収益（百万円）	640	621	18	1,353	△713	625
経常利益（百万円）	262	231	31	785	△523	223
当期純利益（百万円）	261	230	31	784	△523	222
１口当たり分配金（円）	8,000	7,045	955	23,998	△15,998	6,794

(注) 予想値は一定の前提条件（32ページご参照）の下に算出した現時点のものであり、今後諸条件の変化等により、変動する可能性があります。

2. 第7期決算内容

損益計算書

区分	第7期		第6期		増減	
	金額（千円）	百分比（%）	金額（千円）	百分比（%）	金額（千円）	前期比（%）
営業収益	**640,150**	**100.0**	**1,353,863**	**100.0**	**△713,713**	**△52.7%**
賃貸事業収入	633,492		659,430		△25,937	
その他賃貸事業収入	6,657		6,235		421	
不動産等売却益	―		688,197		△688,197	
営業費用	**325,067**	**50.8**	**354,562**	**26.2**	**△29,494**	**△8.3%**
賃貸事業費用	211,226		218,556		△7,329	
資産運用報酬	50,491		68,488		△17,997	
資産保管手数料	2,145		2,276		△131	
一般事務委託手数料	12,225		12,301		△76	
会計監査人報酬	10,000		9,500		500	
役員報酬	2,220		2,080		140	
その他営業費用	36,758		41,359		△4,600	
営業利益	**315,082**	**49.2**	**999,300**	**73.8**	**△684,218**	**△68.5%**
営業外収益	**1,281**	**0.2**	**6,482**	**0.5**	**△5,200**	**△80.2%**
受取利息	1,248		2,254		△1,006	
雑収入	32		0		32	
受取保険金	―		2,116		△2,116	
金利キャップ解約益	―		2,111		△2,111	
営業外費用	**53,757**	**8.4**	**219,988**	**16.2**	**△166,230**	**△75.6%**
支払利息	40,901		39,581		1,320	
融資関連費用	―		167,551		△167,551	
創立費償却	12,855		12,855		―	
経常利益	**262,606**	**41.0**	**785,794**	**58.0**	**△523,188**	**△66.6%**
税引前当期純利益	**262,606**	**41.0**	**785,794**	**58.0**	**△523,188**	**△66.6%**
法人税等及び法人税等調整額	**997**	**0.2**	**1,070**	**0.2**	**△73**	**△6.8%**
当期純利益	**261,608**	**40.9**	**784,723**	**58.0**	**△523,115**	**△66.7%**
前期繰越利益	**10**		**20**		**△10**	
当期未処分利益	**261,619**		**784,744**		**△523,125**	

参考　不動産賃貸事業損益の内訳　(単位：千円)

区分	第7期		第6期		増減	
	金額（千円）	百分比（%）	金額（千円）	百分比（%）	金額（千円）	前期比（%）
不動産賃貸事業収益	**640,150**	**100.0**	**665,666**	**100.0**	**△25,516**	**△3.8**
賃貸事業収入	**633,492**	**99.0**	**659,430**	**99.1**	**△25,937**	**△3.9**
賃貸料収入	582,285		606,312		△24,027	△4.0
駐車場収入	10,554		10,904		△350	△3.2
礼金更新料収入	11,603		9,682		1,920	19.8
付帯収入	29,049		32,530		△3,480	△10.7
その他賃貸事業収入	**6,657**	**1.0**	**6,235**	**0.9**	**421**	**6.8**
原状回復費収入	6,657		6,235		421	6.8
不動産賃貸事業費用	**211,226**	**33.0**	**218,556**	**32.8**	**△7,329**	**△3.4**
委託管理料	44,255		46,744		△2,489	△5.3
信託報酬	9,814		10,292		△477	△4.6
水道光熱費	27,737		29,842		△2,105	△7.1
公租公課	30,074		30,908		△833	△2.7
損害保険料	1,306		1,630		△324	△19.9
修繕費	12,013		9,505		2,507	26.4
減価償却費	81,490		85,183		△3,692	△4.3
その他賃貸費用	4,534		4,448		86	1.9
不動産賃貸事業損益	**428,923**	**67.0**	**447,109**	**67.2**	**△18,186**	**△4.1**

貸借対照表

区分	第7期		第6期		増減	
	金額（千円）	構成比（%）	金額（千円）	構成比（%）	金額（千円）	前期比（%）
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	568,044		1,115,368		△547,323	
信託現金及び信託預金	941,706		924,323		17,382	
営業未収入金	5,415		6,556		△1,140	
未収消費税等	67,596		—		67,596	
前払費用	8,382		3,294		5,087	
繰延税金資産	10		22		△12	
その他	5,583		7,559		△1,976	
流動資産合計	**1,596,740**	**7.5**	**2,057,125**	**9.4**	**△460,385**	**△22.4**
固定資産						
有形固定資産						
建物	118,823		120,308		△1,485	
構築物	2,611		2,654		△43	
工具、器具及び備品	4,245		4,354		△109	
土地	329,736		329,736		0	
信託建物	4,862,609		4,930,578		△67,969	
信託構築物	28,377		28,399		△22	
信託機械及び装置	47,256		48,267		△1,010	
信託工具、器具及び備品	481,664		491,070		△9,405	
信託土地	13,868,042		13,868,042		0	
有形固定資産合計	**19,743,367**	**92.4**	**19,823,412**	**90.4**	**△80,045**	**△0.4**
無形固定資産						
その他	48		48		0	
無形固定資産合計	**48**	**0.0**	**48**	**0.0**	**0**	**0.0**
投資その他の資産						
敷金及び保証金	10,000		10,000		0	
長期前払費用	80		119		△39	
投資その他の資産合計	**10,080**	**0.0**	**10,119**	**0.0**	**△39**	**△0.4**
固定資産合計	**19,753,495**	**92.4**	**19,833,580**	**90.4**	**△80,085**	**△0.4**
繰延資産						
創立費	25,711		38,567		△12,855	
繰延資産合計	**25,711**	**0.1**	**38,567**	**0.2**	**△12,855**	**△33.3**
資産合計	**21,375,947**	**100.0**	**21,929,273**	**100.0**	**△553,326**	**△2.5**

区分	第7期		第6期		増減	
	金額（千円）	構成比（%）	金額（千円）	構成比（%）	金額（千円）	前期比（%）
負債の部						
流動負債						
短期借入金	5,590,000		5,590,000		0	
未払金	9,781		3,945		5,836	
未払費用	97,379		113,670		△16,291	
未払法人税等	749		690		59	
前受金	74,801		74,871		△69	
その他	15,091		29,527		△14,436	
流動負債合計	**5,787,803**	**27.1**	**5,812,705**	**26.5**	**△24,902**	**△0.4**
固定負債						
預り敷金及び保証金	2,164		2,164		0	
信託預り敷金及び保証金	395,559		400,858		△5,298	
固定負債合計	**397,724**	**1.9**	**403,022**	**1.8**	**△5,298**	**△1.3**
負債合計	**6,185,528**	**29.1**	**6,215,728**	**28.3**	**△30,200**	**△0.5**
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	**14,928,800**	**69.8**	**14,928,800**	**68.1**	**0**	**0.0**
剰余金						
当期未処分利益	261,619		784,744		△523,125	
剰余金合計	261,619	1.2	784,744	3.6	△523,125	△66.7
投資主資本合計	**15,190,419**	**71.1**	**15,713,544**	**71.7**	**△523,125**	**△3.3**
純資産合計	**15,190,419**	**71.1**	**15,713,544**	**71.7**	**△523,125**	**△3.3**
負債純資産合計	**21,375,947**	**100.0**	**21,929,273**	**100.0**	**△553,326**	**△2.5**

キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

キャッシュ・フロー計算書

区分	第7期 金額（千円）
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	262,606
減価償却費	81,490
長期前払費用償却額	57
創立費償却額	12,855
受取利息	△1,248
支払利息	40,901
未収入金の増減額（△は増加）	205
未収消費税等の増減額（△は増加）	△67,596
前払費用の増減額（△は増加）	△5,105
未払費用の増減額（△は減少）	△18,437
前受金の増減額（△は減少）	△69
その他	△7,027
小計	298,630
利息の受取額	1,248
利息の支払額	△38,755
法人税等の支払額	△925
営業活動によるキャッシュ・フロー	260,198
投資活動によるキャッシュ・フロー	
信託有形固定資産の取得による支出	△1,444
信託預り敷金及び保証金の支出	△16,547
信託預り敷金及び保証金の収入	11,249
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,743
財務活動によるキャッシュ・フロー	
分配金の支払額	△783,395
財務活動によるキャッシュ・フロー	△783,395
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△529,940
現金及び現金同等物の期首残高	2,039,691
現金及び現金同等物の期末残高	1,509,751

金銭の分配に係る計算書

項目	第7期	第6期
Ⅰ.当期未処分利益	261,619,012円	784,744,762円
Ⅱ.分配金の額	261,600,000円	784,734,600円
(投資口1口当たり分配金の額)	(8,000円)	(23,998円)
Ⅲ.次期繰越利益	19,012円	10,162円

財務指標

項目	第7期	第6期
期末総資産	21,375百万円	21,929百万円
期末物件数	16物件	16物件
期末有利子負債額	5,590百万円	5,590百万円
FFO（注1）	343百万円	181百万円
NOI （注2）	510百万円	532百万円
期末純資産（NAV）	15,190百万円	15,713百万円
一口当たり純資産	464,538円	480,536円
総資産経常利益率（ROA）（年換算）（注3）	1.2%(2.4%)	3.3%(6.5%)
純資産当期純利益率（年換算）（注4）	1.7%(3.4%)	5.0%(10.0%)
期末自己資本比率	71.1%	71.7%
LTV（注5）	26.2%	25.5%

(注1) 当期純利益+減価償却額+不動産等売却損－不動産等売却益
(注2) 不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却額
(注3) 経常利益/平均総資産額×100　平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)÷2
(注4) 当期純利益/平均純資産額×100　平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
(注5) 期末有利子負債額/期末総資産額×100

3．第7期運用状況

本投資法人のビジョン

First Class Residence

需要の二極化を予測し、一等地に所在する居住系不動産に集中投資することを目標とします

⇒将来にわたる安定したキャッシュフロー

Strategic Management for Investors

ファンドクリエーショングループの総合的な運用技術を活用し、戦略的な運用を目指します

⇒投資家の立場に立った運用

ポートフォリオ一覧

物件番号	名称	所在地	取得価格（千円）（注1）	投資比率（%）（注2）	稼働率（%）（注3）
A-1	フォレシティ六本木	東京都港区六本木	1,730,000	8.74	89.0
A-2	フォレシティ麻布十番	東京都港区三田	1,140,000	5.76	100.0
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	東京都港区三田	1,250,000	6.31	91.7
A-5	ビュロー高輪台（サービスアパートメント）	東京都港区白金台	1,360,000	6.87	100.0
A-6	フォレシティ白金台	東京都港区白金台	824,000	4.16	95.0
A-7	ビーサイト浜松町（サービスアパートメント）	東京都港区浜松町	701,000	3.54	100.0
A-8	フォレシティ秋葉原	東京都千代田区神田佐久間町	2,520,000	12.73	100.0
A-9	スイート・ワン・コート	東京都中央区入船	786,000	3.97	97.1
A-10	ビーサイト銀座イースト（サービスアパートメント）	東京都中央区新富	946,000	4.78	100.0
A-12	フォレシティ笹塚	東京都渋谷区笹塚	1,050,000	5.30	100.0
A-13	グランプレッソ河田町	東京都新宿区河田町	592,150	2.99	97.1
A-14	フォレシティ桜新町	東京都世田谷区桜新町	932,000	4.71	92.5
A-16	フォレシティ新蒲田	東京都大田区新蒲田	1,040,000	5.25	98.1
A-18	フォレシティ中落合	東京都新宿区中落合	435,950	2.20	100.0
B-1	フォレシティ両国	東京都墨田区緑	1,080,000	5.46	100.0
D-1	ファルコン心斎橋（ホテル）	大阪府大阪市中央区東心斎橋	3,410,000	17.23	100.0
合計　（16物件）			19,797,100	100.00	98.1

（注1）「取得価格」の欄には当該不動産等の取得に要した費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない売買契約に記載された売買代金全て（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。

（注2）「投資比率」の欄には取得資産の取得価格の総額に対する当該取得資産の取得価格の比率を記載しており、小数点以下第3位を四捨五入しています。

（注3）「稼働率」は平成21年4月末日時点における不動産等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、小数点以下第2位を四捨五入しています。

物件紹介

フォレシティ六本木
都心6区及び城南4区

フォレシティ麻布十番
都心6区及び城南4区

フォレシティ麻布十番弐番館
都心6区及び城南4区

ビュロー高輪台
都心6区及び城南4区

フォレシティ白金台
都心6区及び城南4区

ビーサイト浜松町
都心6区及び城南4区

フォレシティ秋葉原
都心6区及び城南4区

スイート・ワン・コート
都心6区及び城南4区

ビーサイト銀座イースト
都心6区及び城南4区

フォレシティ笹塚
都心6区及び城南4区

グランプレッソ河田町
都心6区及び城南4区

フォレシティ桜新町
都心6区及び城南4区

フォレシティ新蒲田
都心6区及び城南4区

フォレシティ中落合
都心6区及び城南4区

フォレシティ両国
東京都のその他の地域

ファルコン心斎橋
政令指定都市等

物件別・地域別・用途別ＮＯＩ利回り

物件別

物件番号	物件名称	ＮＯＩ利回り（%）（注1）
A -1	フォレシティ六本木	4.18
A -2	フォレシティ麻布十番	5.15
A -3	フォレシティ麻布十番弐番館	5.11
A -5	ビュロー高輪台（SA）	5.16
A -6	フォレシティ白金台	4.61
A -7	ビーサイト浜松町（SA）	5.52
A -8	フォレシティ秋葉原	4.85
A -9	スイート･ワン･コート	4.97
A -10	ビーサイト銀座イースト（SA）	5.72
A -12	フォレシティ笹塚	4.92
A-13	グランプレッソ河田町	4.84
A -14	フォレシティ桜新町	5.09
A -16	フォレシティ新蒲田	5.58
A -18	フォレシティ中落合	5.12
B-1	フォレシティ両国	5.52
D-1	ファルコン心斎橋（ホテル）	5.84
加重平均		5.17

地域別

地　域	ＮＯＩ利回り（%）（注1）
都心6区及び城南4区	5.00
東京都のその他の地域	5.52
上記を除く首都圏	―
上記を除く政令指定都市等	5.84
加重平均	5.17

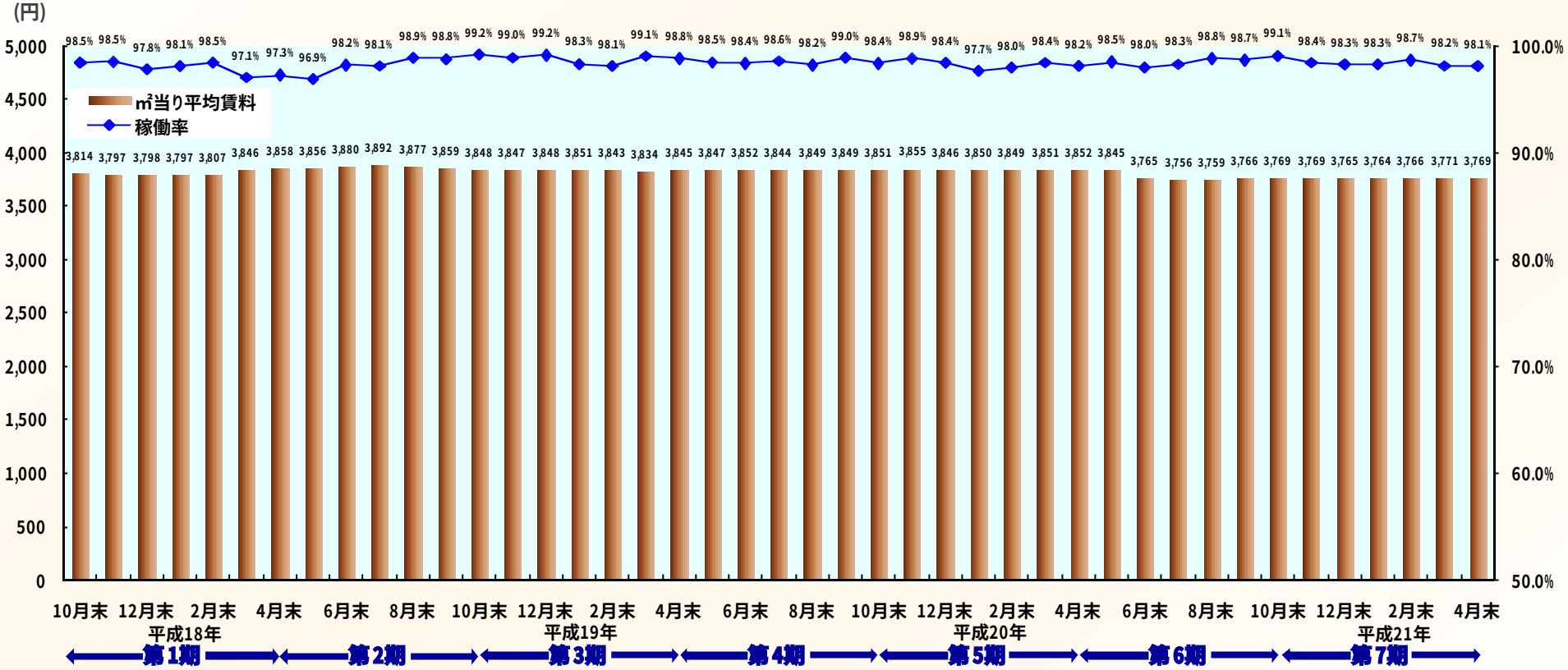
用途別

用　途	ＮＯＩ利回り（%）（注1）
賃貸住宅（SAを含みます。）	5.03
ホテル	5.84
その他	―
加重平均	5.17

(注1)「NOI利回り」の欄には物件別、地域別、用途別の期末貸借対照表計上額に対する第7期の賃貸純収益を運用月数で除し12倍した数値の割合を記載しており、小数点以下第3位を四捨五入しています。
(注2) SAはサービスアパートメントの略称です。

賃料及び稼働率の推移

安定した平均賃料水準、一貫して高い稼働率の維持



■賃料　　第7期は㎡当り3,700円台を推移
■稼働率　第7期中は毎月末時点で、98%以上を維持

物件毎賃料及び入居退去の状況

物件毎賃料及び賃料単価

物件番号	物件名称	4月分月額賃料（単位：円）	賃料㎡単価（単位：円）
A -1	フォレシティ六本木	7,433,907	5,018
A -2	フォレシティ麻布十番	5,926,000	5,333
A -3	フォレシティ麻布十番弐番館	5,665,000	5,250
A -5	ビュロー高輪台（SA）	6,207,500	※ 3,700
A -6	フォレシティ白金台	3,973,000	4,507
A -7	ビーサイト浜松町（SA）	3,487,500	※ 4,244
A -8	フォレシティ秋葉原	11,190,000	※ 3,241
A -9	スイート･ワン･コート	4,197,000	4,196
A -10	ビーサイト銀座イースト（SA）	4,840,000	※ 3,631
A -12	フォレシティ笹塚	4,770,000	※ 3,284
A-13	グランプレッソ河田町	3,009,000	4,647
A -14	フォレシティ桜新町	4,313,000	3,942
A -16	フォレシティ新蒲田	5,627,500	3,265
A -18	フォレシティ中落合	2,164,760	※ 3,612
B -1	フォレシティ両国	5,546,400	※ 3,527
D-1	ファルコン心斎橋（ホテル）	18,471,268	※ 3,207
合計		96,821,835	3,769

第7期入居退去の状況

退去	入居
10件	8件
4件	8件
8件	6件
6件	8件
4件	3件
5件	5件
3件	1件
3件	4件
合計 43件	合計 43件

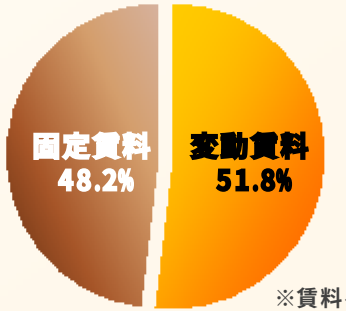
(注1) ※の物件は㎡単価算定にあたり専有部分以外の面積を含んで計算しています。
(注2) SAはサービスアパートメントの略称です。

賃料の増減状況

固定賃料比率が高く、収益の下振れリスクは低い

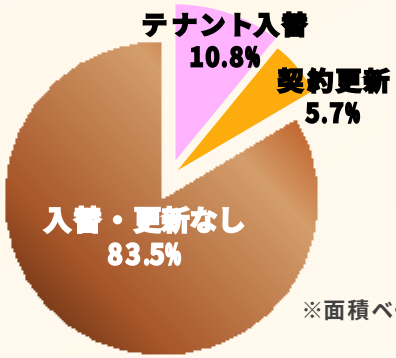
固定賃料物件の契約状況

賃料の種類別比率



※賃料ベース

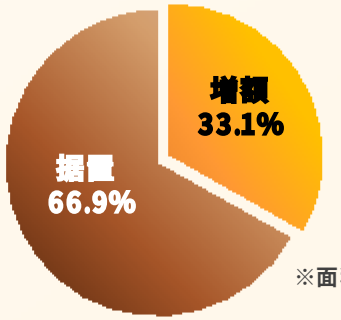
変動賃料物件の契約状況



※面積ベース

パススルー物件の入替・契約更新時共に賃料は増額傾向を維持

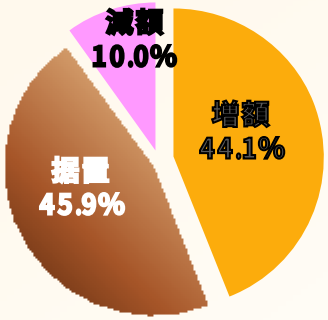
契約更新時



※面積ベース

	件数	金額	月額賃料への影響度(注)
賃料増額	10件	37,000円	0.038%
賃料減額	0件	0円	0.000%
賃料据置	41件		
合計	51件	37,000円	0.038%

テナント入替時



※面積ベース

	件数	金額	月額賃料への影響度(注)
賃料増額	20件	41,919円	0.043%
賃料減額	5件	△23,136円	△0.024%
賃料据置	29件		
合計	54件	18,783円	0.019%

(注)月額賃料への影響度は、平成21年4月賃料に対する増減の割合であり、小数点以下第4位を四捨五入しています。

借入の状況

第7期末時点の借入金残高：55.9億円

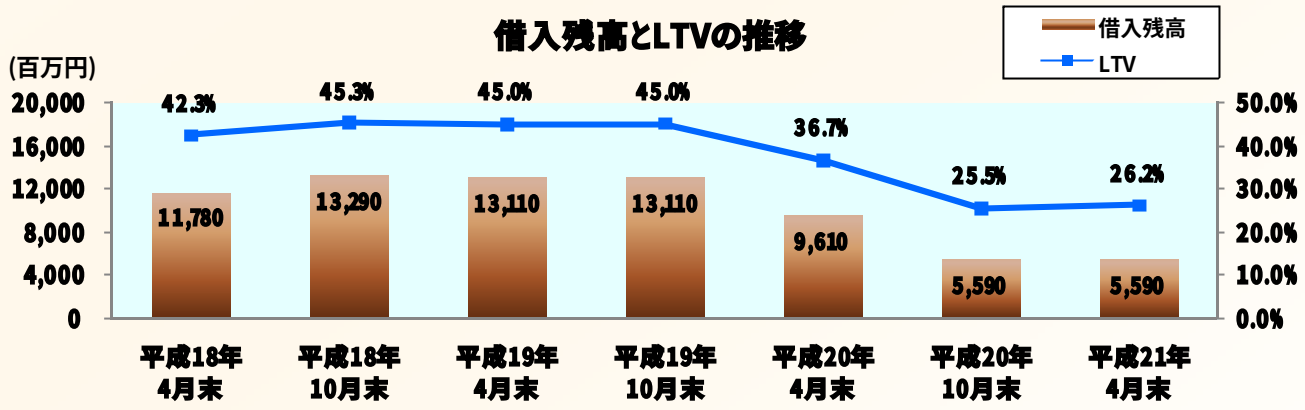
LTV： 26.2%（原則として60%を上限）

借入れ

ターム ローン 4

借入先	借入金額	利率	借入日	返済期限	担保
株式会社あおぞら銀行	55.9億円	1.36417% （注）	平成20年10月14日	平成21年10月14日	有担保

（注）期末時点の借入利率を記載しております。



法令遵守と利益相反対策

違法性・安全性への対応

■法令遵守及び内部管理体制について

運用会社では法令遵守･リスク管理のための諸規定を設定し、社長を中心とした内部統制システムを構築の上、コンプライアンスオフィサーによる内部監査を随時実施しております。

また、コンプライアンスプログラムを策定し、社内規程の整備、内部統制の充実、役職員のレベルアップ等を図っております。

■資産取得時のデュー・ディリジェンス

資産取得時においては、運用会社による実査はもとより、専門家による建物状況調査（エンジニアリングレポート）、地震ＰＭＬ調査、土壌汚染調査を行い、違法性、安全性を確認したうえで物件の取得を決定しております。
尚、本投資法人取得物件は建築時期がすべて平成14年以降ということもあり、アスベスト及びＰＣＢの使用はありません。

利益相反対策

■基本原則

利害関係者と取引を行う場合には、投資法人の役員会の承認を得なければなりません。(不動産売買価格は鑑定評価額を上回りません)

■個別ルール

利害関係者取引を行う場合には、2社以上の費用及び報酬の見積もりを比較する等、合理的な価格によるものとします。

利害関係者との取引についての審議には、利害関係者の役員及び社員である委員又は取締役は、議決権を有しません。

4. 今後の運用方針

ポートフォリオの運用基本方針

優良物件への選別投資

将来にわたる確実な需要

収益力最大化のためのマネージメントの実施

不動産価値の向上

■中長期的な視野に立ち、将来においても確実に需要が見込めるエリアに選別投資します。

■取得した不動産については、収益力最大化のためのマネージメントを実施します。

■ポートフォリオに組み込まれた不動産の、“価値”の成長を目指します。

ポートフォリオの構築方針

対象地域

	地 域	目標（注2）	平成21年4月末日現在（注2）
A	都心6区　千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・文京区 城南4区　品川区・目黒区・世田谷区・大田区	50～100%	77.3%
B	東京都のその他の地域	0～30%	5.5%
C	上記を除く首都圏　（注1）	0～30%	-
D	上記を除く政令指定都市等	0～40%	17.2%

（注1）上記を除く首都圏とは、神奈川県、埼玉県、千葉県を指します。当該県内に所在する政令指定都市については、Cの分類に属するものとします。
（注2）取得価格の比率を記載しています。

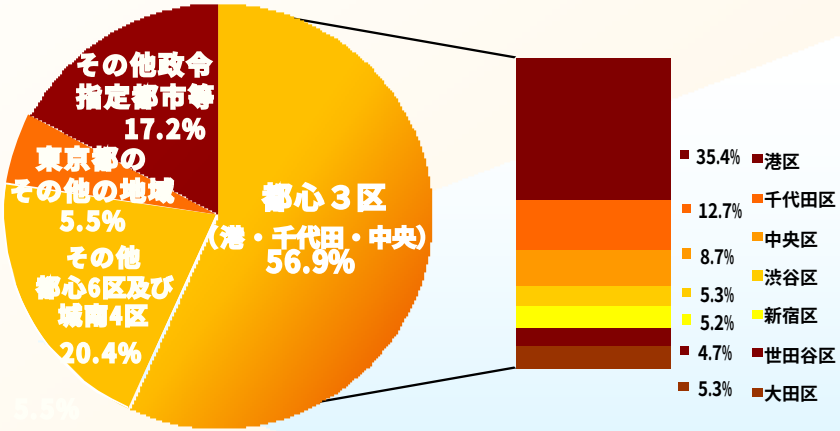
用途

用途別構成割合	目標（注）	組入比率（注）
賃貸住宅（サービスアパートメントを含みます）	50～100%	82.8%
ホテル	0～40%	17.2%
その他	0～10%	-

（注）取得価格の比率を記載しています。

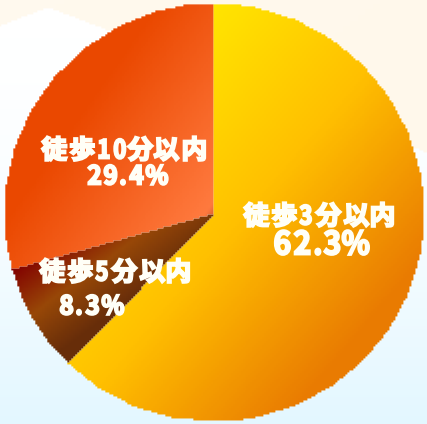
資産の健全性維持①　～ポートフォリオの状況

地域別



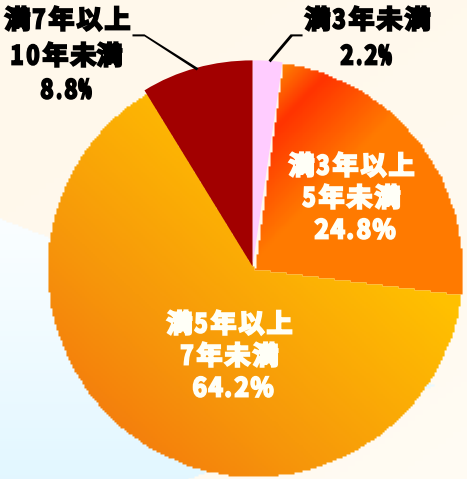
(注1) 平成21年4月末日現在
(注2) 取得価格に基づき、加重平均した割合を表示しております。

最寄駅からの所要時間



(注1) 平成21年4月末日現在
(注2) 取得価格に基づき、加重平均した取得資産全体の平均所要時間は**徒歩3.5分**です。

築年数



(注1) 平成21年4月末日現在
(注2) 取得価格に基づき、加重平均した取得資産全体の平均築年数は、**満5.6年**です。

一等地集中、駅近、高稼働率

安定したキャッシュフロー

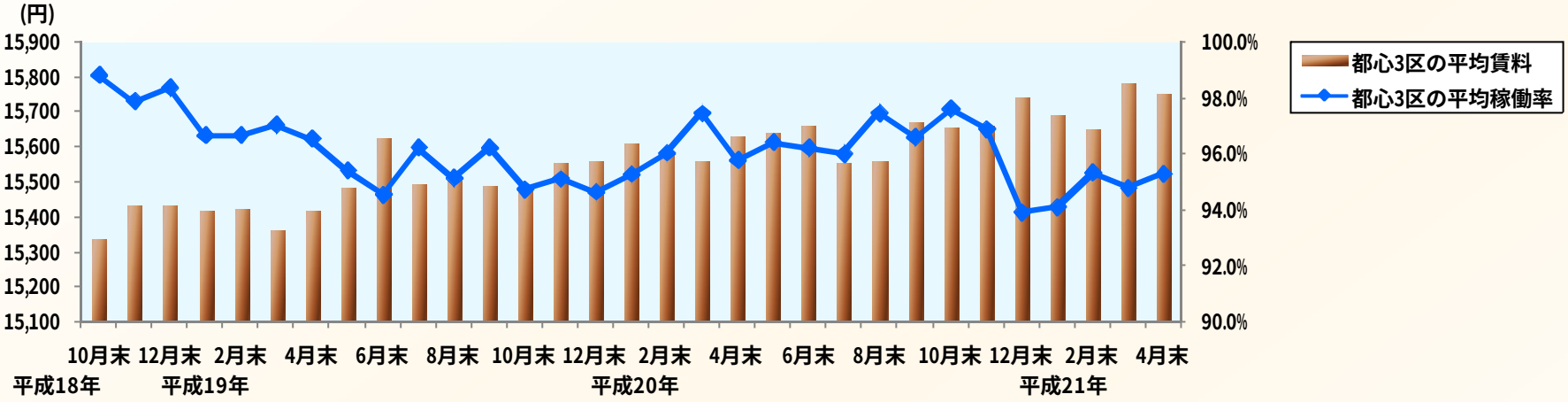
資産の健全性維持②　～ 一等地への集中投資

(注) 平成21年4月末日現在

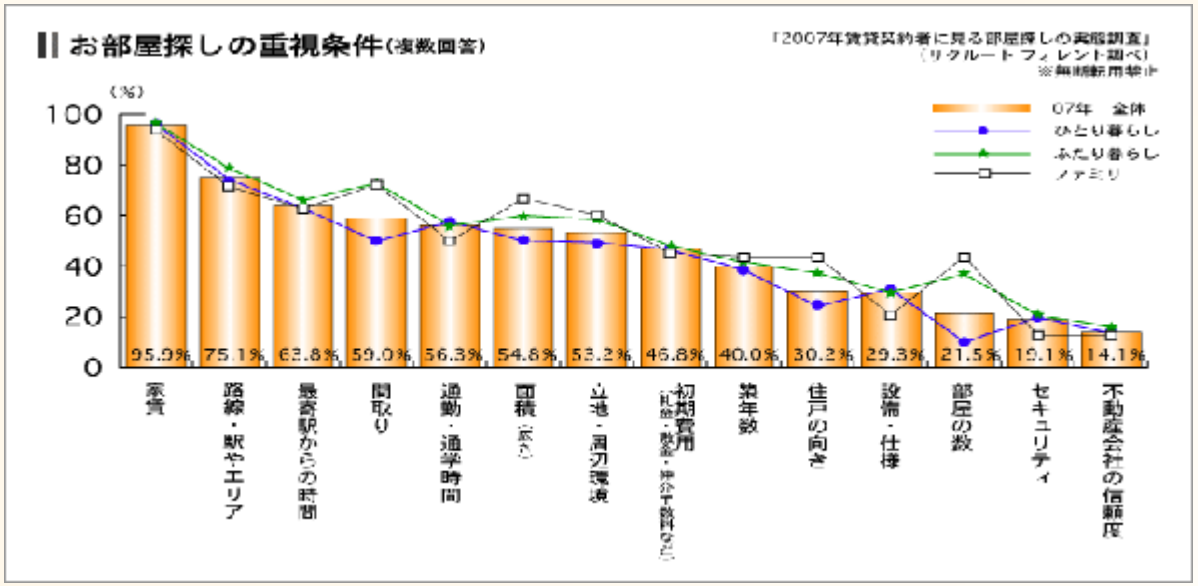
都心３区への投資はポートフォリオ全体の 56.9% を占める

市場分析①

都心3区:本投資法人保有物件の平均坪単価と稼働率の推移



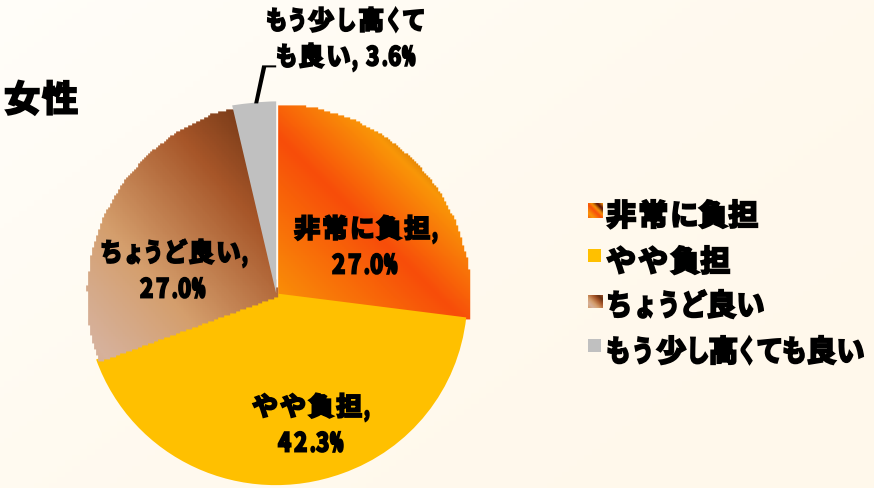
部屋選びの条件は家賃・エリア・最寄駅からの時間を重視

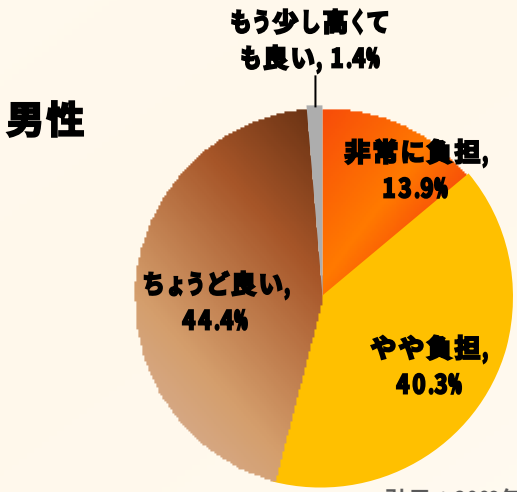


市場分析②

女性の約7割、男性の約5割は現在の家賃を負担に感じている

■一人暮らし社会人の家賃負担感

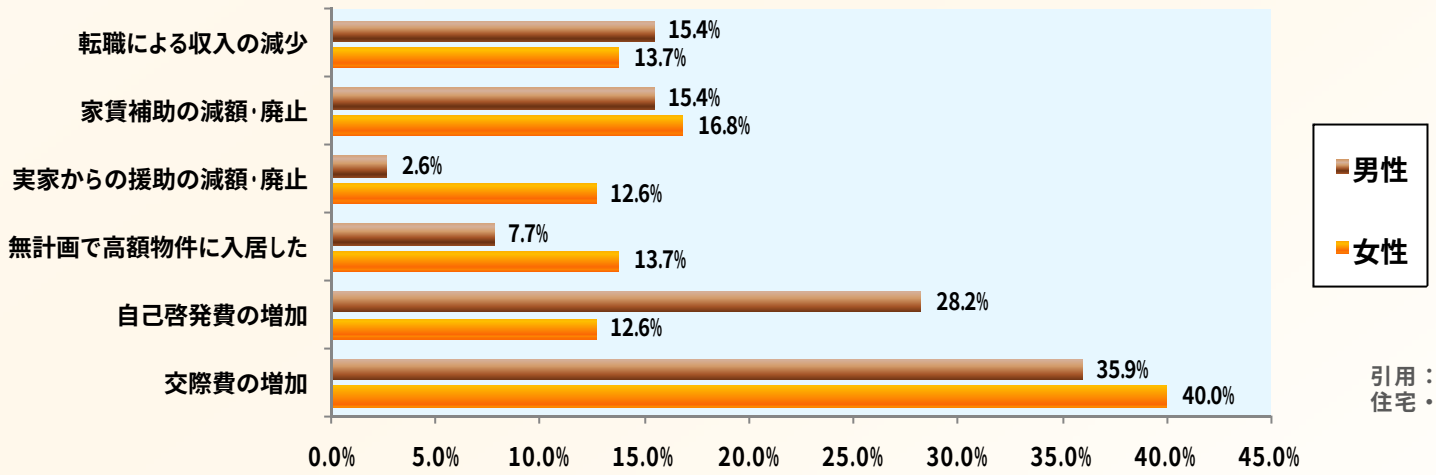




引用：2009年4月
住宅・不動産情報ポータルサイトHOME'S調べ

景気悪化により家賃の負担力が低下

■家賃が負担となっている理由

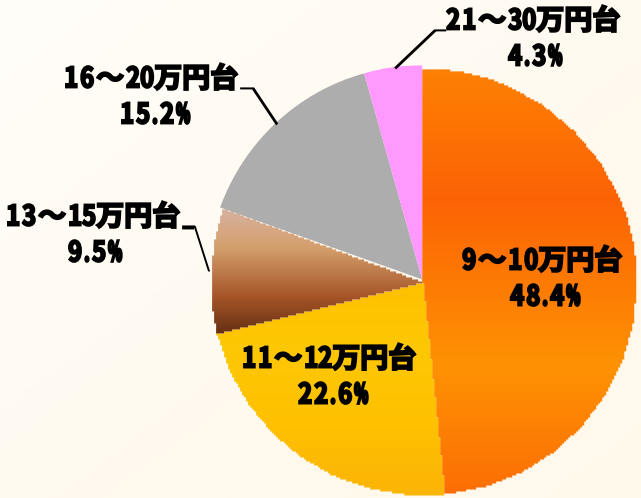


引用：2009年4月
住宅・不動産情報ポータルサイトHOME'S調べ

本投資法人の対応①

景気悪化局面でも需要の高い家賃価格帯と間取り

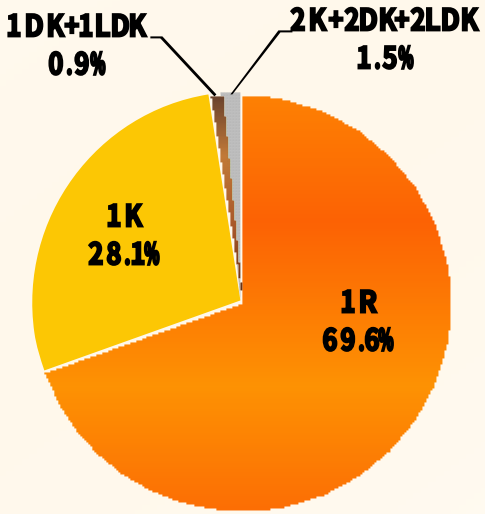
都心3区:保有物件の住宅家賃構成



間取り	戸数
9～10万円台	182戸
11～12万円台	74戸
13～15万円台	26戸
16～20万円台	34戸
21～30万円台	7戸
合計	323戸

※平成21年4月末現在
※空室12戸を除く
※店舗除く

都心3区:保有物件の間取り構成



間取り	戸数
1R	233戸
1K	94戸
1LDK	3戸
2LDK	5戸
合計	335戸

※平成21年4月末現在
※空室12戸含む
※店舗除く

構成物件
FC六本木
FC麻布十番
FC麻布十番Ⅱ
FC白金台
FC秋葉原
スイートワンコート

本投資法人の対応②

100年に一度の未曾有の経済危機

可処分所得の下落傾向を理由とした面積稼働率低下の阻止

立地の競争力	物件の競争力	賃貸条件の優位性
根強い人気エリア 富裕層の人気エリア 駅近	築浅 間取りの良さ 建物のデザイン性	マーケットを意識した賃料設定 競合物件を意識した礼金設定
FC六本木（A-1） FC麻布十番（A-2） FC麻布十番弐番館（A-3） FC白金台（A-6） FC秋葉原（A-8）	FC麻布十番（A-2） FC麻布十番弐番館（A-3） スイートワンコート（A-9）	FC六本木（A-1） FC麻布十番弐番館（A-3） FC秋葉原（A-8）

PM会社との密接な情報交換
マーケットニーズを捉えた的確なマーケティング戦略

本投資法人の強みと今後の成長戦略

今後想定されるリスク

- 賃料の下落リスク
- 稼働率の低下リスク
- 調達金利の上昇リスク

安定した運用を実現

- 価値毀損の少ない都心集中型駅近のポートフォリオ
- 安定したキャッシュフローを生む高い固定賃料比率
- 借入比率の低い健全な財務基盤

提携戦略の模索

本投資法人の中長期的な発展を見据え、信用補完と物件取得力の強化を促す、提携戦略を模索。

- 投資機会を的確にとらえた外部成長の実現を目指します。
- 信用力補完と機動的な資金調達力の実現を目指します。

5. 参考資料

個別物件の収支状況①

（単位：千円）

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-5	A-6	A-7	A-8	A-9
物件名称	フォレシティ六本木	フォレシティ麻布十番	フォレシティ麻布十番弐番館	ビュロー高輪台	フォレシティ白金台	ビーサイト浜松町	フォレシティ秋葉原	スイート・ワン・コート
運用期間	20年11月1日～21年4月30日	20年11月1日～21年4月30日	20年11月1日～21年4月30日	20年11月1日～21年4月30日	20年11月1日～21年4月30日	20年11月1日～21年4月30日	20年11月1日～21年4月30日	20年11月1日～21年4月30日
(A) 賃貸事業収入 小計	47,243	37,615	40,486	37,245	26,312	20,925	71,047	24,942
賃貸賃料・共益費	46,096	35,328	35,113	37,245	23,757	20,925	69,096	24,314
その他賃貸事業収入	1,147	2,287	5,373	-	2,554	-	1,950	628
(B) 賃貸事業費用 小計	11,011	8,321	8,336	2,104	7,353	1,510	10,147	5,502
管理業務費	4,256	4,127	4,969	-	3,853	-	1,741	2,824
修繕費	1,180	579	822	62	1,018	127	3,598	680
公租公課	2,600	1,857	981	1,464	1,242	840	3,369	919
水道光熱費	504	434	678	-	394	-	810	343
損害保険料	97	65	54	74	64	40	126	47
その他賃貸事業費用	2,372	1,257	831	502	779	501	500	686
(C) 賃貸純収益 (NOI＝(A) － (B))	36,231	29,293	32,149	35,140	18,958	19,414	60,899	19,440
(D) 減価償却費	5,169	3,829	4,493	4,861	3,489	2,526	9,579	3,475
(E) 賃貸事業損益 ＝(C) － (D)	31,062	25,463	27,656	30,279	15,468	16,888	51,320	15,964

個別物件の収支状況②

（単位：千円）

物件番号	A-10	A-12	A-13	A-14	A-16	A-18	B-1	D-1
物件名称	ビーサイト銀座イースト	フォレシティ笹塚	グランプレッソ河田町	フォレシティ桜新町	フォレシティ新蒲田	フォレシティ中落合	フォレシティ両国	ファルコン心斎橋
運用期間	20年11月1日～21年4月30日	20年11月1日～21年4月30日	20年11月1日～21年4月30日	20年11月1日～21年4月30日	20年11月1日～21年4月30日	20年11月1日～21年4月30日	20年11月1日～21年4月30日	20年11月1日～21年4月30日
（A） 賃貸事業収入 小計	29,040	30,442	19,748	29,191	36,415	13,248	33,966	142,277
賃貸賃料・共益費	29,040	29,196	18,048	26,582	34,767	12,988	33,488	116,853
その他賃貸事業収入	-	1,246	1,700	2,609	1,648	260	478	25,424
（B） 賃貸事業費用 小計	1,915	4,633	4,838	5,543	7,631	1,592	4,186	45,104
管理業務費	-	1,324	2,734	3,481	3,544	786	1,498	9,112
修繕費	-	1,444	288	741	832	200	436	-
公租公課	1,362	840	452	256	1,991	362	1,044	10,490
水道光熱費	-	340	212	351	493	215	527	22,428
損害保険料	52	42	27	40	105	19	61	384
その他賃貸事業費用	500	641	1,123	673	663	9	617	2,688
（C） 賃貸純収益（NOI＝（A）－（B））	27,124	25,808	14,909	23,648	28,784	11,655	29,780	97,172
（D） 減価償却費	3,400	3,678	2,182	3,560	5,162	1,638	5,155	19,286
（E） 賃貸事業損益＝（C）－（D）	23,723	22,130	12,726	20,087	23,622	10,017	24,625	77,885

鑑定評価額

	取得時		6期末		7期末		鑑定会社
	Cap Rate	評価額（百万円）	Cap Rate	評価額（百万円）	Cap Rate	評価額（百万円）	
フォレシティ六本木	4.7%	1,730	5.0%	1,630	5.2%	1,490	谷澤
フォレシティ麻布十番	4.7%	1,140	5.0%	1,140	5.1%	1,120	谷澤
フォレシティ麻布十番弐番館	4.7%	1,250	5.0%	1,240	5.1%	1,200	谷澤
ビュロー高輪台	5.0%	1,360	5.2%	1,300	5.7%	1,190	大和
フォレシティ白金台	4.7%	824	4.8%	792	5.2%	732	大和
ビーサイト浜松町	5.5%	701	5.5%	673	6.0%	618	大和
フォレシティ秋葉原	（注1）4.9%	2,520	4.8%	2,450	5.2%	2,250	(注1)大和
スイート・ワン・コート	5.0%	786	4.9%	761	5.3%	706	大和
ビーサイト銀座イースト	5.5%	946	5.6%	906	6.1%	834	大和
フォレシティ笹塚	4.8%	1,050	4.9%	1,030	5.3%	945	大和
グランプレッソ河田町	4.8%	605	4.9%	558	5.3%	516	大和
フォレシティ桜新町	4.8%	932	4.9%	887	5.3%	799	大和
フォレシティ新蒲田	5.3%	1,040	5.2%	1,030	5.6%	947	大和
フォレシティ中落合	5.0%	437	5.0%	418	5.4%	389	大和
フォレシティ両国	5.0%	1,080	5.0%	1,120	5.4%	1,050	大和
ファルコン心斎橋	5.7%	3,410	5.2%	3,470	5.4%	3,350	大和
Cap Rateの加重平均	**5.1%**	**19,811**	**5.1%**	**19,405**	**5.4%**	**18,136**	

(注1)フォレシティ秋葉原の取得時における鑑定評価会社は青山リアルティー・アドバイザーズ㈱です。

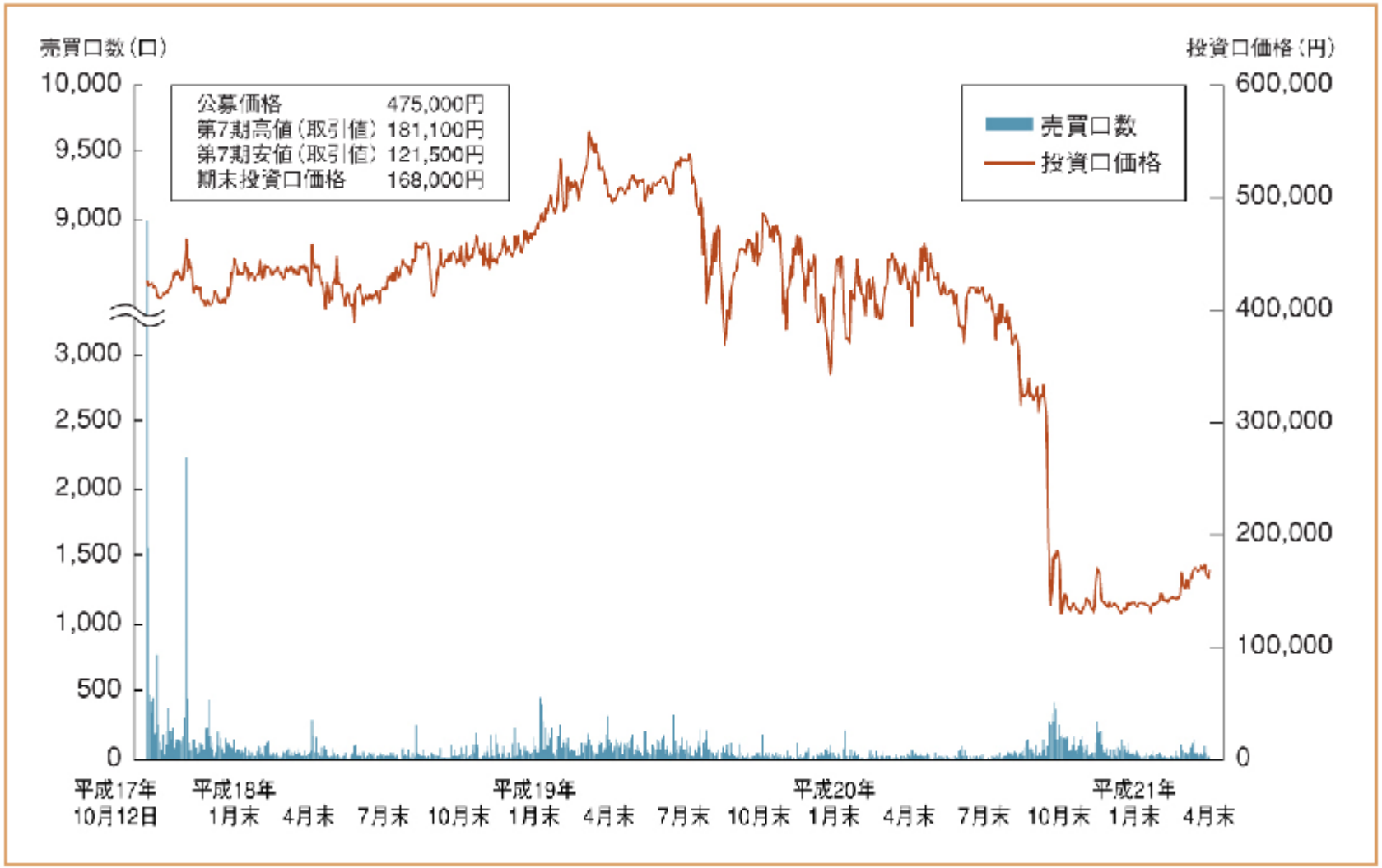
(注2)評価額は不動産鑑定士による鑑定評価額です。

平成21年10月期（第8期）の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	【第8期】平成21年5月1日～平成21年10月31日
運用資産	・第8期末までに運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提としております。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・本書の日付時点で有効な賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しております。なお、解約予告等の 変動要素につきましては、個々のテナントの状況を踏まえ、相応の推移を見込んで算出しております。 ・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないということを前提としております。
営業費用	・主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しております。 ・公租公課につきましては、約34百万円の計上を前提としております。 ・建物の修繕費は、各営業期間において必要とされる額を費用として計上しております。しかし、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。 ・減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しております。（平成21年10月期約81百万円）
営業外費用	・支払利息は、約45百万円の計上を前提としております。
有利子負債	・第8期において、短期借入金5,590百万円の返済期限が到来いたしますが、当該借入金については、全額借換えを行うことを前提としております。
発行済投資口数	・第7期末現在の発行済投資口数32,700口を前提としております。但し、実際には期中に投資口の発行等を行うことにより変動する可能性があります。 ・1口当たりの当期純利益及び分配金につきましても、上記発行済投資口数32,700口を前提として算出しております。
１口当たり分配金	・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
１口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配金（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

投資口の状況

投資口価格と出来高の推移



第7期期末投資主の状況

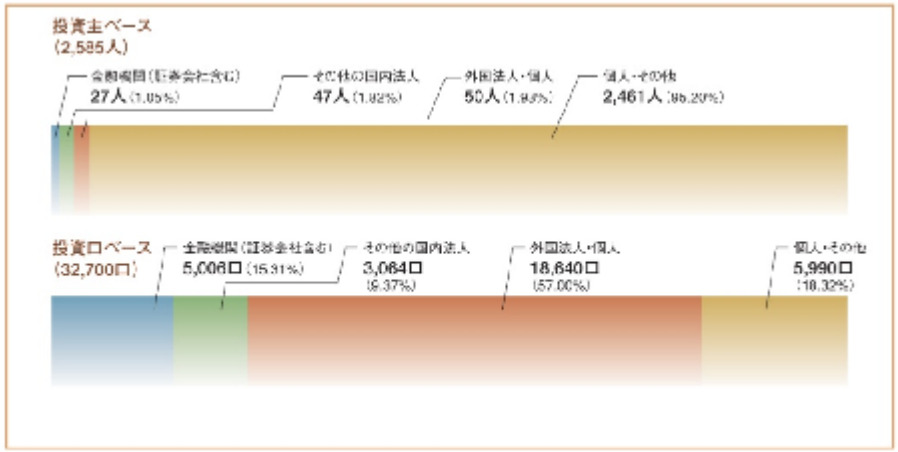
第7期末時点の主要投資主の状況

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口に対する所有投資口数の割合（%）
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	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	7,600	23.24
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505086	東京都中央区日本橋兜町6番7号	2,643	8.08
プロスペクト ジャパン ファンド リミテッド	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	2,499	7.64
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	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	1,974	6.03
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目3番14号	1,885	5.76
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 506155	東京都中央区日本橋兜町6番7号	1,453	4.44
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	1,358	4.15
シージーエムエル - アイピービーカスタマーコラテラルアカウント	東京都品川区東品川二丁目3番14号	1,028	3.14
アイデン株式会社	愛知県稲沢市祖父江町山崎塩屋1番地	644	1.96
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	636	1.94
合計		21,720	66.42

(注)発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨てにより表示しております。

なお、平成21年6月11日までに提出された大量保有報告書による主な大量保有者は、エスジェイ・セキュリティーズ・エルエルシー 7,600口（平成20年10月23日提出、所有投資口数の割合23.24%）、Prospect Asset Management,Inc. 6,685口（平成20年11月7日提出（その後の訂正報告を含む）、所有投資口数の割合20.44%）となります。

第7期末時点の投資主の構成



地震リスク分析

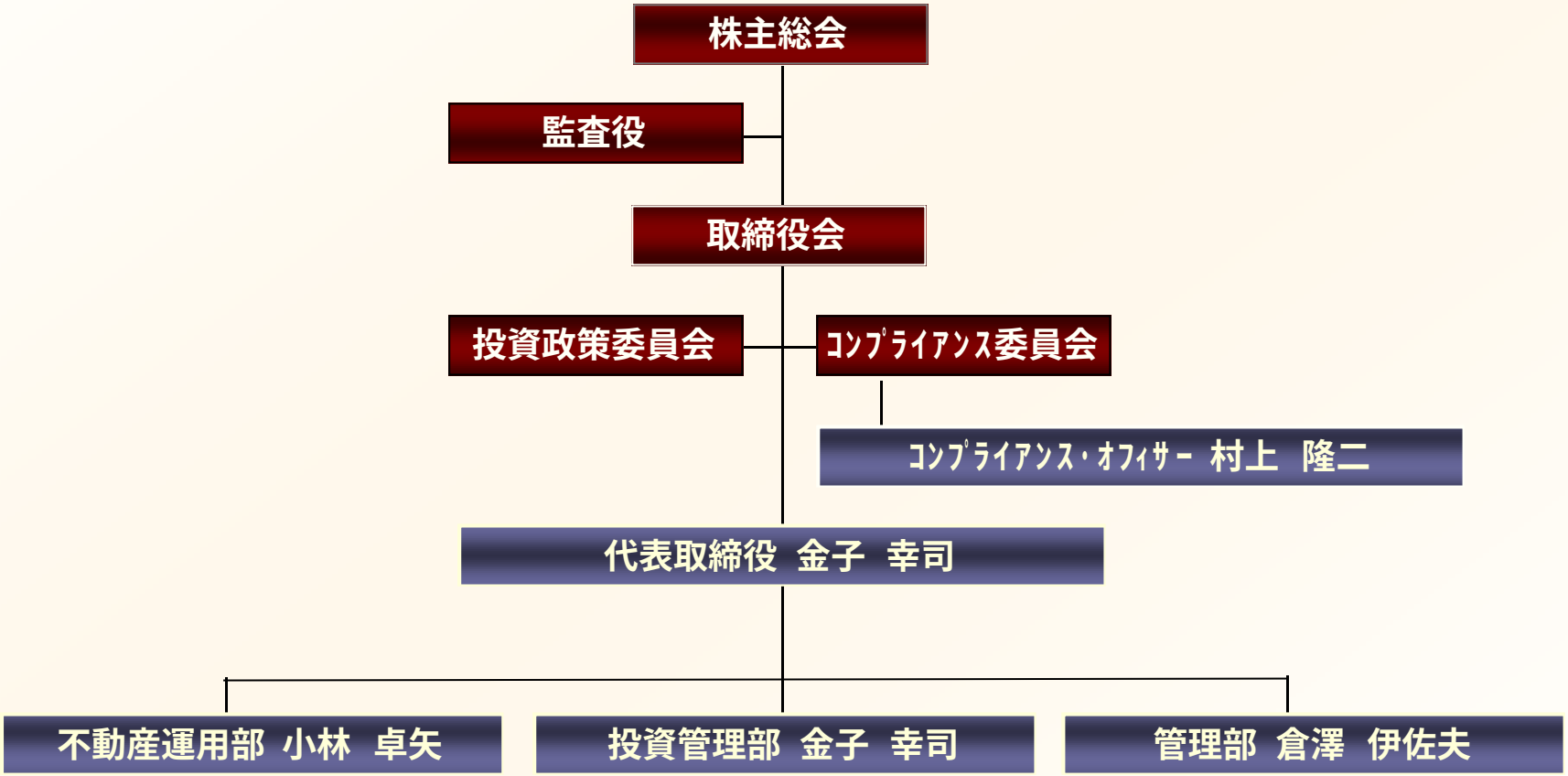
地震リスク分析における予想最大損失率（PML値）

物件番号	名称	PML値（%）	物件番号	名称	PML値（%）
A-1	フォレシティ六本木	6.22	A-10	ビーサイト銀座イースト	7.96
A-2	フォレシティ麻布十番	10.52	A-12	フォレシティ笹塚	8.95
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	6.24	A-13	グランプレッソ河田町	7.33
A-5	ビュロー高輪台	8.49	A-14	フォレシティ桜新町	8.24
A-6	フォレシティ白金台	9.37	A-16	フォレシティ新蒲田	9.79
A-7	ビーサイト浜松町	10.09	A-18	フォレシティ中落合	6.11
A-8	フォレシティ秋葉原	7.23	B-1	フォレシティ両国	7.13
A-9	スイート・ワン・コート	7.36	D-1	ファルコン心斎橋	6.48
ポートフォリオPML					6.60

(注) 委託調査会社：株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント

資産運用会社の運用体制

資本金 2億円 (㈱ファンドクリエーション100%出資)



上記のメンバーは、プロパー若しくはファンドクリエーションより転籍した役職員です。

本資料は情報提供を目的としたものであり、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。FCレジデンシャル投資法人の投資口のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせください。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに関連する政省令、並びに東京証券取引所の規則その他関係諸規則で要請され、またはこれらに基づいて作成される開示書類または運用報告ではありません。

本資料の内容には、将来予測に関する記述が含まれておりますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。

本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。