
FCレジデンシャル投資法人

第1期(平成18年4月期)決算説明資料

2006年6月



目次



1. 第1期決算ハイライト		
第1期決算ハイライト	3	
2. 第1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1期運用状況		
本投資法人のビジョン	9	
ポートフォリオの分析	10	
第1期追加取得物件	11	
ポートフォリオ一覧	12	
物件別・地域別・用途別NOI利回り	13	
賃料及び稼働率の推移	14	
物件毎賃料及び入居退去の状況	15	
構造計算書偽装(改ざん)に関する調査	16	
遵法性・安全性への対応	17	
借入の状況	18	
財務戦略	19	
4. 今後の運用方針		
人口推移及び地価公示	21	
マーケットの状況と今後の対応	22	
外部成長への取り組み	23	
ポートフォリオの構築方針	24	
一等地への集中投資	25	
内部成長戦略	26	
5. 参考資料		
個別物件の収支状況	28	
平成18年10月期(第2期)の運用状況	30	
予想の前提条件		
投資口の状況	31	
第1期期末投資主の状況	32	
資産運用会社の運用体制	33	
利益相反対策	34	

1. 第1期決算ハイライト

第1期決算ハイライト



第1期の運用状況

- 平成17年10月12日に東証上場、当初取得資産17物件243億円
- 上場後1物件13億円の追加取得（期末取得価格合計18物件256億円）
- 上場来、97%以上の高稼働率を維持
- スプレッド型金利キャップ購入により金利上昇リスクをヘッジ

第1期決算及び第2期決算予想

- 不動産賃貸損益の概況
 - ・不動産賃貸については、32百万円の増益
想定以上の高稼働率にて推移したことにより、当初取得17物件で17百万円の増益
礼金・更新料収入も11百万円増益に寄与
乃木坂物件についてはリースアップ中のため当期は3百万円の寄与に留まる
- その他営業費用
 - ・外注費用の見直し等により5百万円の費用削減
- 営業外費用
 - ・新投資口発行費及び投資口公開関連費用が保守的に見積もられていた為、見直しにより21百万円の費用削減

	第1期実績	前回発表予想	差異		第2期予想
営業収益(百万円)	829	793	+36	+4.6%	776
経常利益(百万円)	402	324	+77	+23.9%	332
当期純利益(百万円)	400	324	+75	+23.4%	331
1口当たり分配金(円)	12,247	9,808	+2,439	+24.9%	10,149

(注1) 第1期の実質的な運用日数は201日です。

(注2) 予想値は一定の前提条件(30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1期決算内容

損益計算書



区分	第1期 自 平成17年6月23日 至 平成18年4月30日	
	金額(千円)	百分比(%)
経常損益の部		
I. 営業損益の部		
1. 営業収益	829,621	100.0
不動産賃貸収益	827,141	
その他不動産賃貸収益	2,479	
2. 営業費用	284,665	34.3
不動産賃貸費用	208,743	
資産運用報酬	43,027	
資産保管委託報酬	1,540	
一般事務委託報酬	16,710	
役員報酬	3,445	
その他費用	11,198	
営業利益	544,955	65.7
II. 営業外損益の部		
1. 営業外収益	6	0.0
受取利息	5	
その他営業外収益	0	
2. 営業外費用	142,808	17.2
支払利息	35,624	
融資関連費用	34,640	
新投資口発行費	4,859	
投資口公開関連費用	54,828	
創業費償却	12,855	
経常利益	402,153	48.5
税引前当期純利益	402,153	48.5
法人税等	1,667	0.2
当期純利益	400,485	48.3
当期末処分利益	400,485	

参考 不動産賃貸損益の内訳

(単位：千円)

不動産賃貸収益	829,621
不動産賃貸収益	827,141
賃貸料収入	776,853
駐車場収入	10,926
礼金更新料収入	11,831
付帯収入	27,531
その他不動産賃貸収益	2,479
原状回復費収入	2,445
その他賃貸収入	33
不動産賃貸費用	208,743
委託管理料	44,139
信託報酬	13,097
水道光熱費	25,481
損害保険料	2,279
修繕費	3,053
減価償却費	115,484
その他賃貸費用	5,207
不動産賃貸損益	620,877

貸借対照表



区分	第1期 平成18年4月30日現在	
	金額(千円)	百分比 (%)
資産の部		
I 流動資産		
現金及び預金	160,432	
信託現金及び信託預金	985,208	
営業未収入金	6,284	
前払費用	62,924	
未収消費税等	166,817	
繰延税金資産	34	
その他流動資産	313	
流動資産合計	1,382,015	5.0
II 固定資産		
1.有形固定資産		
建物	194,767	
構築物	6,680	
機械及び装置	5,287	
工具器具及び備品	22,652	
土地	1,193,250	
信託建物	6,377,290	
信託構築物	40,010	
信託機械及び装置	73,654	
信託工具器具及び備品	625,642	
信託土地	17,629,643	
有形固定資産合計	26,168,879	94.0
2.無形固定資産		
その他無形固定資産	48	
無形固定資産合計	48	0.0
3.投資その他の資産		
差入敷金保証金	10,000	
長期前払費用	120,217	
デリバティブ資産	37,410	
投資その他の資産合計	167,627	0.6
固定資産合計	26,336,554	94.6
III 繰延資産		
創業費	102,846	
繰延資産合計	102,846	0.4
資産合計	27,821,416	100.0

区分	第1期 平成18年4月30日現在	
	金額(千円)	百分比 (%)
負債の部		
I 流動負債		
営業未払金	347	
短期借入金	280,000	
未払金	6,616	
未払費用	82,466	
未払法人税等	1,702	
前受金	96,844	
その他流動負債	373	
流動負債合計	468,351	1.7
II 固定負債		
長期借入金	11,500,000	
預り敷金保証金	16,800	
信託預り敷金保証金	469,569	
繰延ヘッジ利益	37,410	
固定負債合計	12,023,779	43.2
負債合計	12,492,131	44.9
出資の部		
I 出資総額	14,928,800	53.7
出資総額	14,928,800	
II 剰余金		
当期末処分利益	400,485	
剰余金合計	400,485	1.4
出資合計	15,329,285	55.1
負債・出資合計	27,821,416	100.0

(注)デリバティブ資産及び繰延ヘッジ利益は、長期借入金100億円に対してリスクヘッジ目的で購入したスプレッド型金利キャップの取得価額と当該取引の相手方が市場実勢金利等を基に算出した価額との差額です。

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1期 自 平成17年6月23日 至 平成18年4月30日	
	金額(千円)	
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		402,153
減価償却費		115,484
長期前払費用償却額		23,561
創業費償却		12,855
受取利息		△5
支払利息		35,624
新投資口発行費		4,859
未収還付税金の増加額		△166,817
前払費用の増加額		△18,501
未払費用の増加額		79,198
前受金の増加額		96,844
長期前払費用の支払額		△188,201
創業費の支払額		△115,702
その他		738
小計		282,092
利息の受取額		5
利息の支払額		△32,355
営業活動によるキャッシュ・フロー		249,742
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出		△1,423,655
信託有形固定資産の取得による支出		△24,860,708
無形固定資産の取得による支出		△48
差入敷金保証金の支出		△10,000
預り敷金保証金の収入		16,800
信託預り敷金保証金の支出		△8,517
信託預り敷金保証金の収入		478,086
投資活動によるキャッシュ・フロー		△25,808,042
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入		660,000
短期借入金の返済による支出		△380,000
長期借入金の借入による収入		11,500,000
投資口の発行による収入		14,928,800
投資口発行費による支出		△4,859
財務活動によるキャッシュ・フロー		26,703,940
IV. 現金及び現金同等物の増加額		1,145,641
V. 現金及び現金同等物の期首残高		-
VI. 現金及び現金同等物の期末残高		1,145,641

金銭の分配に係る計算書

区分	第1期 自 平成17年6月23日 至 平成18年4月30日	
	金額(円)	
I. 当期末処分利益		400,485,905
II. 分配金額		400,476,900
(投資口1口当たり分配金額)		(12,247)
III. 次期繰越利益		9,005

財務指標

項目	第1期
期末総資産	27,821百万円
期末物件数	18物件
期末有利子負債額	11,780百万円
FFO(注2)	515百万円
NOI(注3)	749百万円
期末純資産(NAV)	15,329百万円
一口当たり純資産	468,786円
総資産経常利益率(ROA)(年換算)(注4)	1.9%(3.4%)
純資産当期純利益率(年換算)(注5)	2.6%(4.8%)
期末自己資本比率	55.1%
LTV(注6)	42.3%

(注1)記載の金額は、記載単位未満を切捨てて表示
(注2)当期純利益+当期減価償却額+不動産売却損-不動産売却益
(注3)不動産賃貸収益-不動産賃貸費用+当期減価償却額+信託報酬
(注4)経常利益/期末総資産額×100
(注5)当期純利益/期末総資産額×100
(注6)期末有利子負債額/期末総資産額×100
(注7)年換算値は、第1期の実質運用日数201日に基づいて算出

3. 第1期運用状況

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

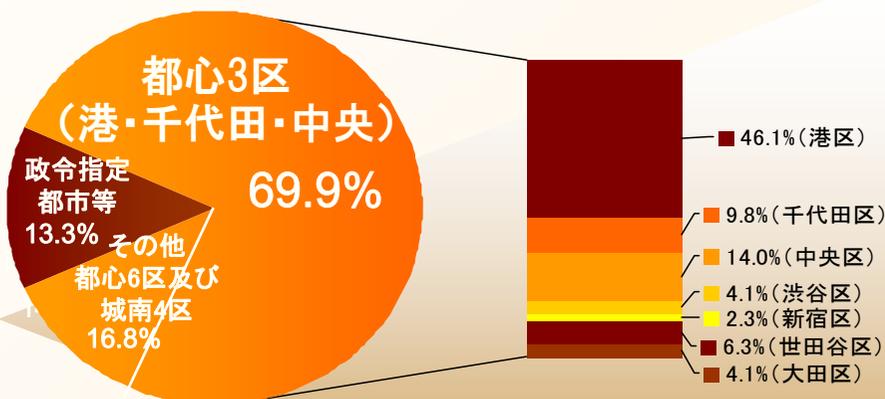
Strategic Management for Investors

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

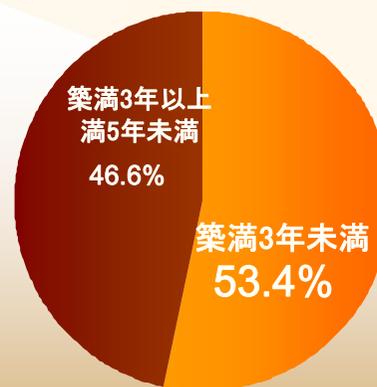
ポートフォリオの分析

地域別



(注)平成18年4月30日現在

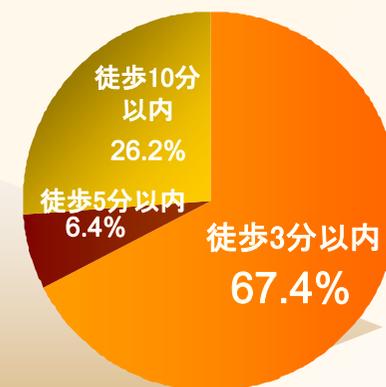
築年数



(注1)平成18年4月30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2.7年**です。

最寄り駅からの所要時間



(注1)平成18年4月30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3.2分**です。

一等地集中、築浅、駅近、高稼働率



安定したキャッシュフロー

第1期追加取得物件

A-17

都心6区及び城南4区

テラス乃木坂

取得理由 未所有のタイプである外国人向け高級住宅の取得により、ポートフォリオの多様化を企図

物件概要

物件所在	東京都港区赤坂九丁目1番20号
交通	東京メトロ 千代田線「乃木坂」駅 徒歩6分
敷地面積	533.29㎡
延床面積	1,146.79㎡
建築時期	平成17年1月
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地上1階付地上3階建
賃貸可能戸数	5戸
稼働率	60.3% (平成18年4月30日現在)



共同住宅を中心とした住宅地域で、同じ港区の麻布、広尾の住宅街と同様に高級住宅街を形成しています。また、近接する六本木防衛庁跡地では再開発「東京ミッドタウンプロジェクト」が現在進行中で、当該再開発事業が完成すれば、本物件の所在する地域もその背後地として好影響を受けるものと考えます。

ポートフォリオ一覧 (全18物件)



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	6.74	97.9
A-2	フォレシティ麻布十番	東京都港区三田	1,140,000	4.44	97.9
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	4.87	100.0
A-4	アバンシェル赤坂(ホテル)	東京都港区赤坂	3,470,000	13.52	100.0
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	5.30	100.0
A-6	フォレシティ白金台	東京都港区白金台	824,000	3.21	100.0
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	2.73	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	9.82	100.0
A-9	スイート・ワン・コート	東京都中央区入船	786,000	3.06	96.7
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	3.69	100.0
A-11	ビーサイト日本橋人形町(サービスアパートメント)	東京都中央区日本橋堀留町	1,870,000	7.29	100.0
A-12	フォレシティ笹塚	東京都渋谷区笹塚	1,050,000	4.09	100.0
A-13	グランプレzzo河田町	東京都新宿区河田町	592,150	2.31	100.0
A-14	フォレシティ桜新町	東京都世田谷区桜新町	932,000	3.63	93.0
A-15	フォレシティ尾山台	東京都世田谷区尾山台	692,000	2.70	96.6
A-16	フォレシティ新蒲田	東京都大田区新蒲田	1,040,000	4.05	96.4
A-17	テラス乃木坂	東京都港区赤坂	1,349,500	5.26	60.3
D-1	ファルコン心齋橋	大阪府大阪市中央区東心齋橋	3,410,000	13.29	97.1
合計			25,662,650	100.00	97.3

(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18年4月30日時点における信託不動産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)
A-1	フォレシティ六本木	5.07
A-2	フォレシティ麻布十番	5.34
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	5.10
A-4	アバンシェル赤坂(ホテル)	5.19
A-5	ビュロー高輪台(SA)	5.29
A-6	フォレシティ白金台	5.14
A-7	ビーサイト浜松町(SA)	5.70
A-8	フォレシティ秋葉原	5.14
A-9	スイート・ワン・コート	5.14
A-10	ビーサイト銀座イースト(SA)	5.92
A-11	ビーサイト日本橋人形町(SA)	5.87
A-12	フォレシティ笹塚	5.07
A-13	グランプレッソ河田町	5.04
A-14	フォレシティ桜新町	5.07
A-15	フォレシティ尾山台	4.62
A-16	フォレシティ新蒲田	5.91
A-17	テラス乃木坂	3.39
D-1	ファルコン心齋橋(ホテル)	6.01
加重平均		5.37

地域別

地 域	NOI利回り (%) (注)
都心6区及び城南4区	5.27
東京都のその他の地域	—
上記を除く首都圏	—
上記を除く政令指定都市等	6.01
加重平均	5.37

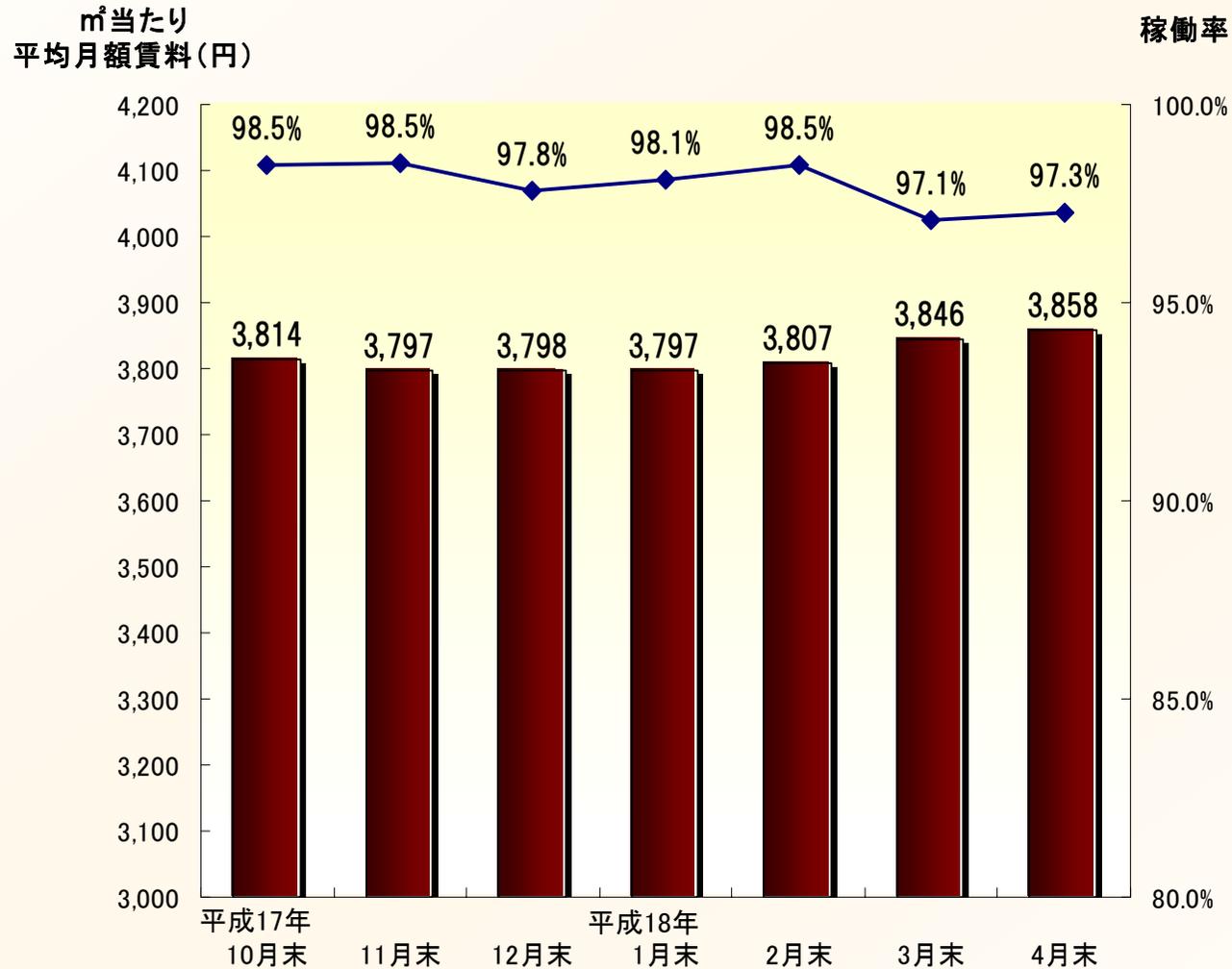
用途別

用 途	NOI利回り (%) (注)
賃貸住宅(SAを含みます。)	5.29
ホテル	5.60
その他	—
加重平均	5.37

(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1期の賃貸純収益を運用日数で除し365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



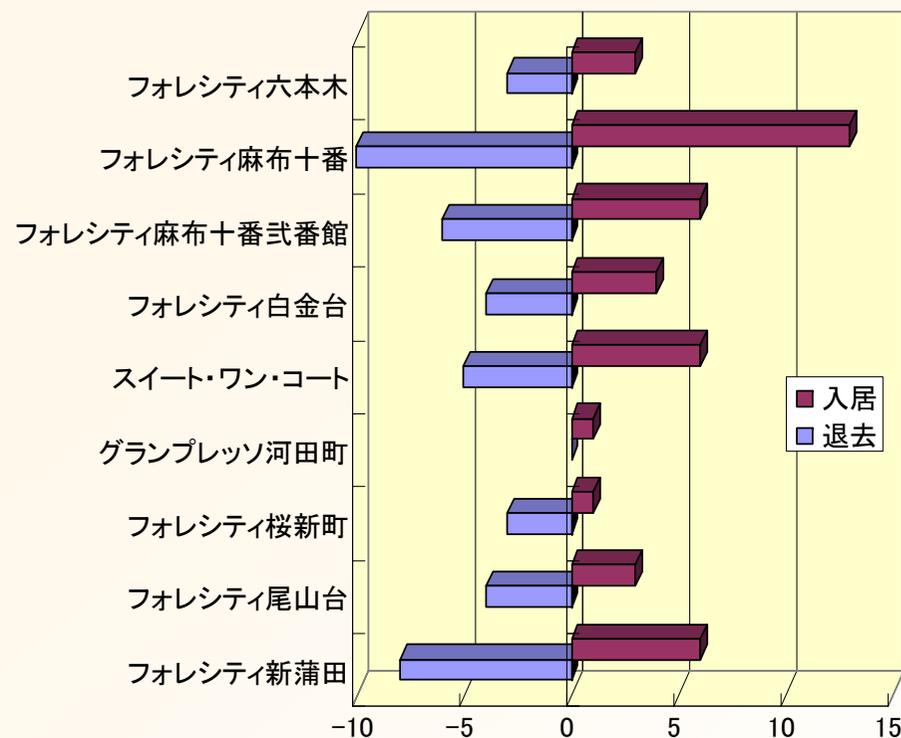
- 賃料 上場以降、ほぼ横ばいで推移
- 稼働率 上場以降、97%以上を維持

物件毎賃料及び入居退去の状況



物件番号	物件名称	4月分月額賃料 (単位:円)	賃料㎡単価
A-1	フォレシティ六本木	8,146,737	5,003
A-2	フォレシティ麻布十番	5,606,000	5,152
A-3	フォレシティ麻布十番貳番館	6,073,333	5,159
A-4	アバンシェル赤坂(ホテル)	15,354,000	※ 3,938
A-5	ビュロー高輪台(SA)	6,200,000	※ 3,695
A-6	フォレシティ白金台	4,104,000	4,423
A-7	ビーサイト浜松町(SA)	3,480,000	※ 4,234
A-8	フォレシティ秋葉原	11,188,820	※ 3,275
A-9	スイート・ワン・コート	4,036,000	4,048
A-10	ビーサイト銀座イースト(SA)	4,840,000	※ 3,631
A-11	ビーサイト日本橋人形町(SA)	9,400,000	※ 3,544
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	3,100,000	4,647
A-14	フォレシティ桜新町	4,317,000	3,924
A-15	フォレシティ尾山台	3,371,000	5,225
A-16	フォレシティ新蒲田	5,520,500	3,261
A-17	テラス乃木坂	4,200,000	6,075
D-1	ファルコン心齋橋(ホテル)	17,671,038	※ 3,160

第1期入居退去の状況

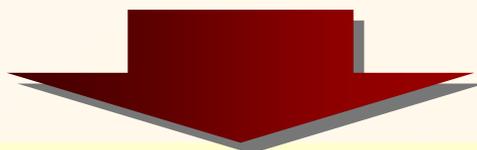


(注) ※の物件は㎡単価算定にあたり専有部分以外の面積を含んで計算しています。

構造計算書偽装(改ざん)に関する調査

本投資法人の保有する全17物件の構造設計関連書類(構造設計図、構造計算書等)に関し下記の検証を行いました。(平成18年2月10日公表)

- ✓意図的な偽装(改ざん)の痕跡があるかどうか
- ✓建築基準法上に基づく耐震強度が確保されているかどうか



株式会社ハイ国際コンサルタントより、本投資法人が保有する全17物件につき、構造計算書と構造設計図に意図的に偽装(改ざん)された痕跡は見受けられず、全案件において建築基準法に適合する耐震強度と耐震性能を有している構造設計であることが確認されたとの報告を受けました。

追加取得物件の対応

3月取得のテラス乃木坂物件より同様の検証を行い、問題のない物件のみを取得します。

遵法性・安全性への対応



資産取得時のデュー・ディリジェンス

本投資法人は、前述の構造計算書に関する調査のほか、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(エンジニアングレポート)、地震PML調査、土壌汚染調査を行い、遵法性、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。

新生信託銀行株式会社に対する行政処分に関して

(平成18年4月26日公表)

平成18年4月26日付にて新生信託銀行株式会社が金融庁による行政処分を受けました。本投資法人は「フォレシティ麻布十番」「アバンシェル赤坂」「フォレシティ尾山台」の3物件について同信託銀行を受託者とする信託受益権を取得しております。当該物件取得の際には上記デュー・ディリジェンスの実施はもとより、当該取引が利害関係人との取引であった為、資産運用会社における所定の審議及び決議に加え、投資法人役員会による承認を得ており、本投資法人の投資方針に合致した適正な取得であったと認識しております。

なお、取得価格につきましては本投資法人の利益相反対策ルールに則り、不動産鑑定評価額以下となっています。

借入の状況



第1期末時点LTV 42% (原則として60%を上限)

金利の変動局面におけるヘッジ手法等、金融技術の利用を含む戦略的な運用を行います

(注1) LTV(有利子負債比率):期末有利子負債額/期末総資産額×100

借入れ

(イ)タームローン 1

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 株式会社新生銀行 株式会社大垣共立銀行 株式会社りそな銀行 株式会社埼玉りそな銀行 株式会社北海道銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社大分銀行 株式会社百五銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社北陸銀行	100億円	0.63091% (注1)(注2)	平成17年10月14日	平成20年10月14日	有担保

(注1) 平成18年4月15日から平成18年7月14日までの金利であり、平成18年7月15日以降の金利は未定です。

(注2) 平成18年10月16日から平成20年10月14日までの期間について、スプレッド型金利キャップを購入しており、同期間における本投資法人の期間損益が悪化するリスクに備えております。

(ロ)タームローン 2

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	15億円	0.53091% (注1)	平成18年3月28日	平成21年3月27日	有担保

(注1) 平成18年4月15日から平成18年7月14日までの金利であり、平成18年7月15日以降の金利は未定です。

(ハ)コミットメントライン

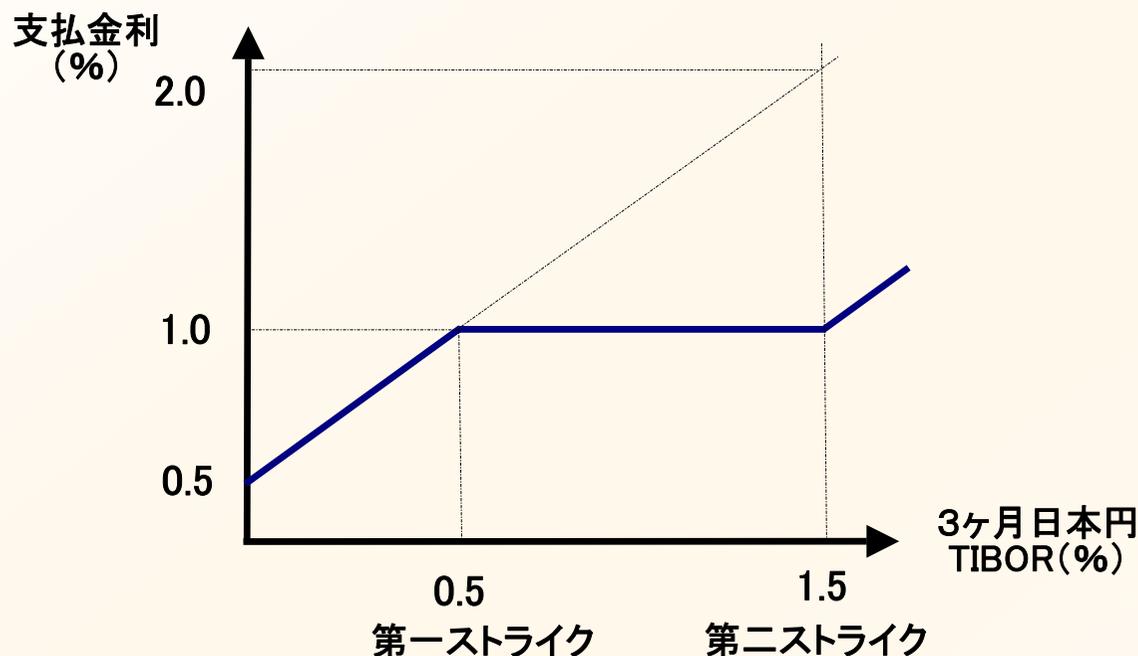
平成17年10月12日付で設定を受けたコミットメントラインの内容は、以下の通りです。

借入先	借入極度額	利率(年率)	借入可能期間	期末借入金額	担保
株式会社あおぞら銀行	5億円	借入期間に相当する期間の 円TIBOR+1.00%(年利)	平成17年10月14日から 平成18年10月13日まで	2.8億円	無担保

上記に基づく平成18年4月30日現在の借入金残高は117.8億円です。

金利上昇リスクヘッジ

タームローン100億円の金利上昇リスクヘッジとして、
先物のスプレッド型金利キャップを購入



(注)支払金利とは、3ヶ月日本円TIBORとスプレッド金利0.5%との合計額です

スプレッド型金利キャップの内容

- (1). 想定元本 100 億円
- (2). 開始日 平成18年10月16日
- (3). 終了日 平成20年10月14日
(平成17年10月12日に発表の資金の借入れにおける返済日と同日)
- (3). 金利改定日 1月、4月、7月、10月の14日の2営業日前
- (4). 対象 3ヶ月円TIBOR
- (5). 第一ストライク 0.50%
- (6). 第二ストライク 1.50%
- (7). 購入先 香港上海銀行
- (8). 支払いプレミアム 52bp(52百万円)

ファンドクリエーション投信投資顧問のストラテジスト古橋隆秀氏による、投資政策委員会での金融情勢の見通しに関する説明に基づき、短期金利の上昇時期を平成18年10月以降、上昇幅を平成20年10月までは1.5%と予想しました。この前提に基づき、固定スワップの払い、或いはプレーンなキャップの購入よりも、スプレッド型の金利キャップの購入が最も費用対効果が高いと判断し、これに合わせたヘッジを実施しました。

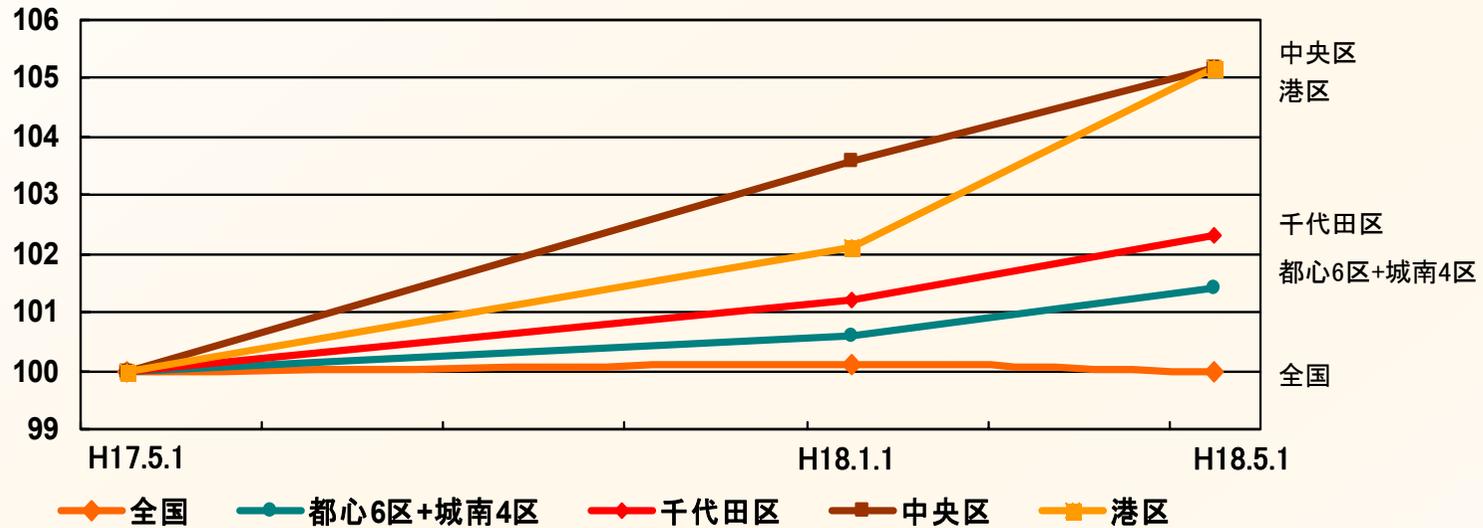
3ヶ月日本円TIBORは、購入日(平成17年12月19日)の0.09%から第1期末(平成17年4月末)には0.14%へ

4. 今後の運用方針

人口推移及び地価公示



人口推移



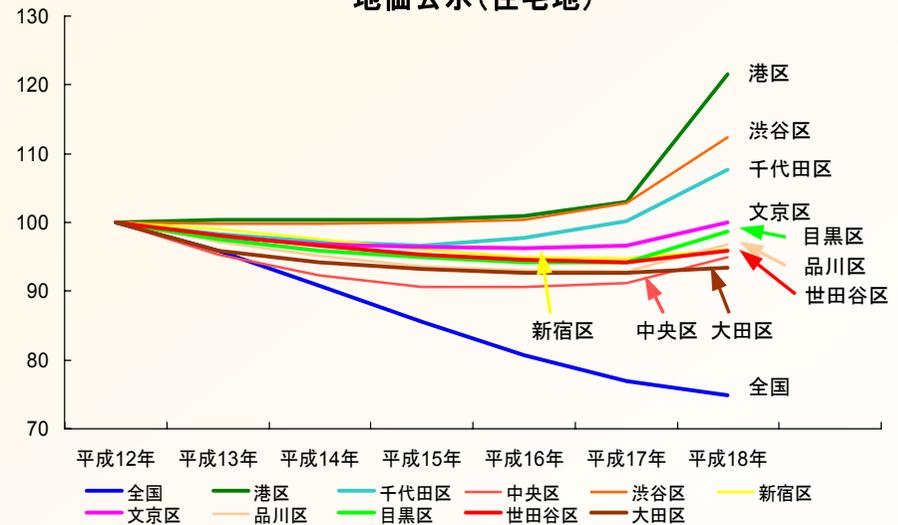
(注) 平成17年5月1日を100とします。
出所: 総務省、各区役所統計資料

東京23区の人口流入動向



(注) 人口及び世帯数は各年3月31日時点、増減は該当年の3月末から翌年3月末までの増減数
自然増加数は出生者数-死亡者数 社会増加数は(転入者数+その他記載数)-(転出者数+その他削減数)
出所: 総務省「住民基本台帳人口要覧」

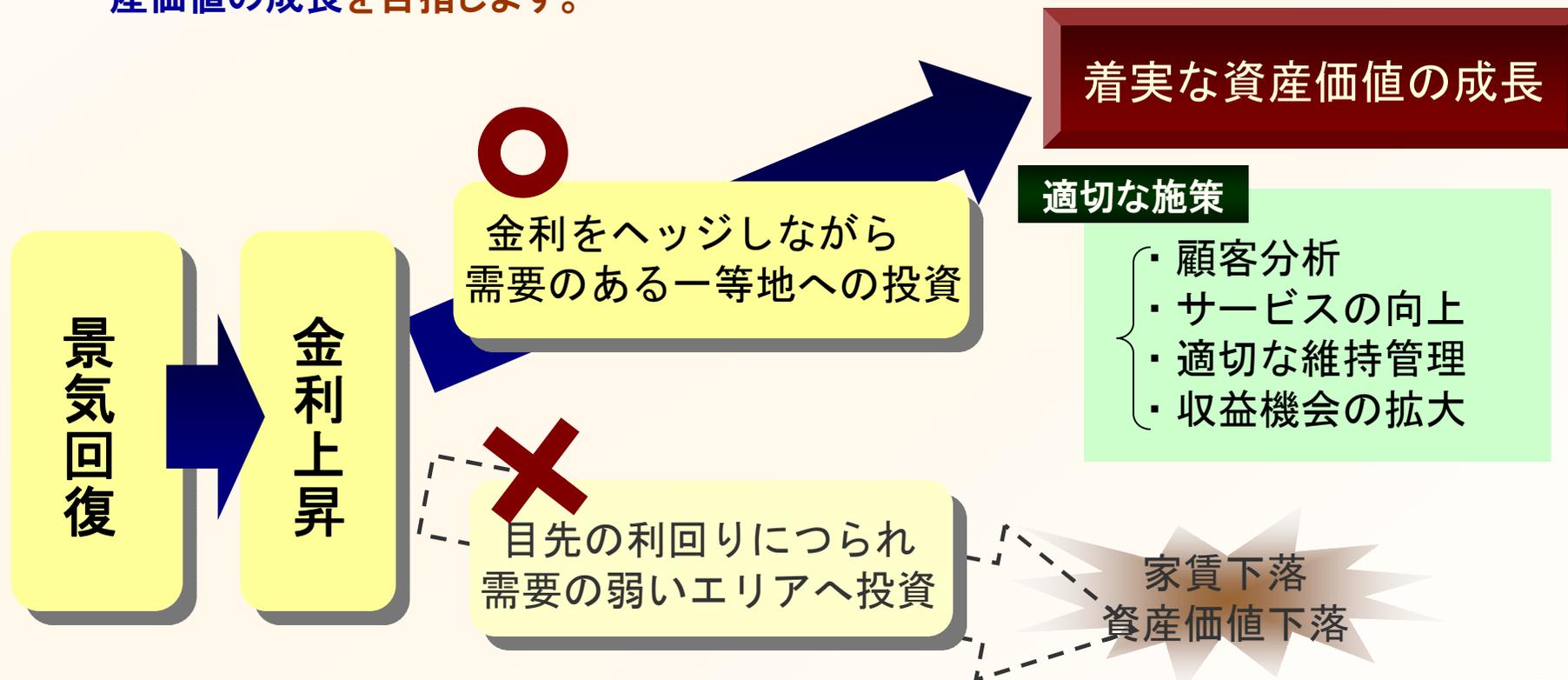
地価公示(住宅地)



(注) 平成12年を100とします。
出所: 国土交通省「地価公示」

マーケットの状況と今後の対応

- 着実な景気回復と共に個人消費も順調に回復
- 日銀の量的緩和解除ー正常な金融政策への復帰予想
- 人口減少局面における都心回帰と需要の2極化
 - 都心3区(港区・千代田区・中央区)の世帯数は平成17年5月1日～平成18年5月1日の間に6.1%増加
 - 港区住宅地地価公示価格は全国トップの上昇率(年率18%)
- 需要のある一等地への選別投資により安定したキャッシュフローの獲得と着実な資産価値の成長を目指します。



外部成長への取り組み

- ファンドクリエーショングループ各社との間で「情報提供に関する覚書」を締結し、戦略的な運用のための情報を得ると共に、着実な外部成長を目指します。
- 市場全体の動きを冷静に判断し、いたずらに過熱した取得競争に巻き込まれることなく、将来の需要を予測し優良物件の取得を進めていく方針です。

港区 (平成18年)

- ・ 住宅地公示地価18%上昇
(平成18. 1. 1)
- ・ 人口5. 2%上昇
平成17. 5. 1-173, 153人*
平成18. 5. 1-182, 080人*

*港区役所公表数値

全国 (平成18年)

- ・ 住宅地価2. 7%下落
- ・ 人口減少に転じる

需要の2極化

取得競争激化
コスト上昇

冷静な投資判断

ポートフォリオの構築方針



対象地域

	地域	目標(注2)	平成18年4月30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%	86.7%
B	東京都のその他の地域	0~30%	-
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%	13.3%

(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%	73.2%
ホテル	0~40%	26.8%
その他	0~10%	-

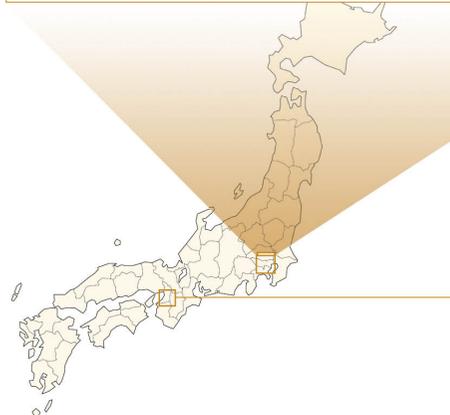
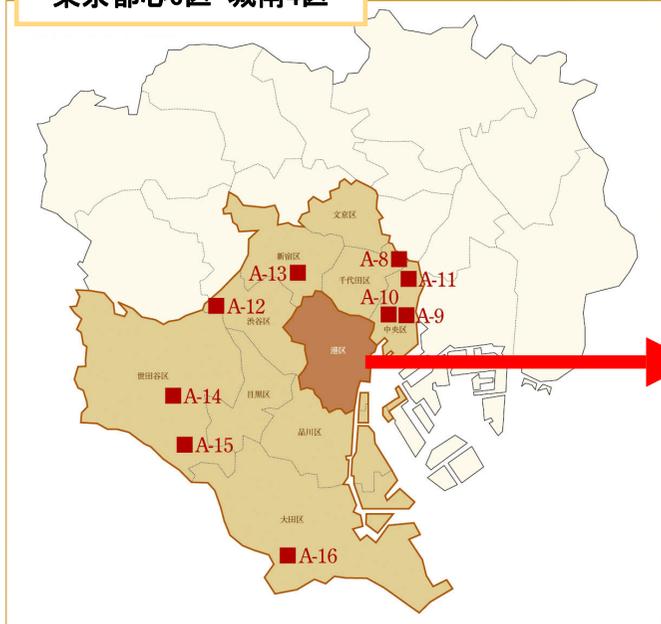
(注)取得価格の比率を記載しています。

一等地への集中投資

東京都港区内への投資はポートフォリオ全体の **46.1%** を占める

(注) 平成18年4月30日現在

東京都心6区・城南4区



東京都港区



期中購入物件のリースアップ等による稼働率の向上

4月末稼働率97.3%を第2期末に98%超を目標

賃料の維持・向上及び収益機会の拡大を図る

**テナント入替時に賃料値上げ物件2物件
(フォレシティ麻布十番、スイート・ワン・コート)
自動販売機、屋上広告塔設置の検討**

管理運営コストの合理化

**管理グレードを維持しつつ第2期中に建物管理
費用の減額を実行**

5. 參考資料

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-4	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 式番館	アバンシェル 赤坂	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	201日	199日	199日	199日	201日	201日	201日	201日	199日
(A) 賃貸事業収入 小計	56,953	40,721	41,310	101,040	41,200	28,216	23,125	76,436	27,139
貸室賃料・共益費	54,551	36,977	39,013	101,040	41,200	27,027	23,125	76,423	26,473
その他賃貸事業収入	2,401	3,743	2,296	-	-	1,188	-	13	666
(B) 賃貸事業費用 小計	7,722	6,895	5,935	2,130	656	4,365	608	3,760	4,657
管理業務費	4,065	4,790	3,949	658	-	2,620	-	2,134	3,360
修繕費	234	289	229	-	-	355	-	254	228
公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	554	361	559	-	-	282	-	617	288
損害保険料	121	91	73	380	98	96	51	197	61
その他賃貸事業費用	2,747	1,361	1,123	1,091	557	1,009	557	556	717
(C) 賃貸純収益 (NOI=(A)-(B))	49,231	33,826	35,375	98,910	40,543	23,851	22,516	72,676	22,482
(D) 減価償却費	5,983	4,463	5,091	17,622	5,622	4,001	2,894	11,161	4,047
(E) 賃貸事業損益 =(C)-(D)	43,247	29,363	30,284	81,287	34,921	19,849	19,621	61,515	18,434

個別物件の収支状況②



(単位：千円)

物件番号	A-10	A-11	A-12	A-13	A-14	A-15	A-16	A-17	D-1
物件名称	ビーサイト 銀座イースト	ビーサイト 日本橋 人形町	フォレシティ 笹塚	グランプレッ 河田町	フォレシティ 桜新町	フォレシティ 尾山台	フォレシティ 新蒲田	テラス 乃木坂	ファルコン 心斎橋
運用期間	201日	201日	199日	199日	199日	199日	201日	34日	201日
(A) 賃貸事業収入 小計	32,162	62,464	32,001	20,089	30,282	22,356	41,814	4,741	147,564
貸室賃料・共益費	32,162	62,464	32,001	20,006	29,875	21,537	37,792	4,741	121,364
その他賃貸事業収入	-	-	-	83	407	818	4,021	-	26,200
(B) 賃貸事業費用 小計	626	694	2,441	2,813	4,039	4,617	7,243	251	33,800
管理業務費	-	-	1,447	1,783	2,777	2,429	5,065	242	8,814
修繕費	-	-	-	-	83	446	770	-	161
公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	-	-	226	154	297	184	346	0	21,607
損害保険料	68	136	67	31	66	61	122	6	544
その他賃貸事業費用	557	557	700	843	815	1,495	938	2	2,672
(C) 賃貸純収益 (NOI=(A)-(B))	31,536	61,769	29,560	17,275	26,242	17,738	34,571	4,490	113,764
(D) 減価償却費	3,953	8,134	4,380	2,620	4,280	1,996	5,986	1,017	22,226
(E) 賃貸事業損益 =(C)-(D)	27,582	53,635	25,180	14,655	21,962	15,741	28,584	3,473	91,537

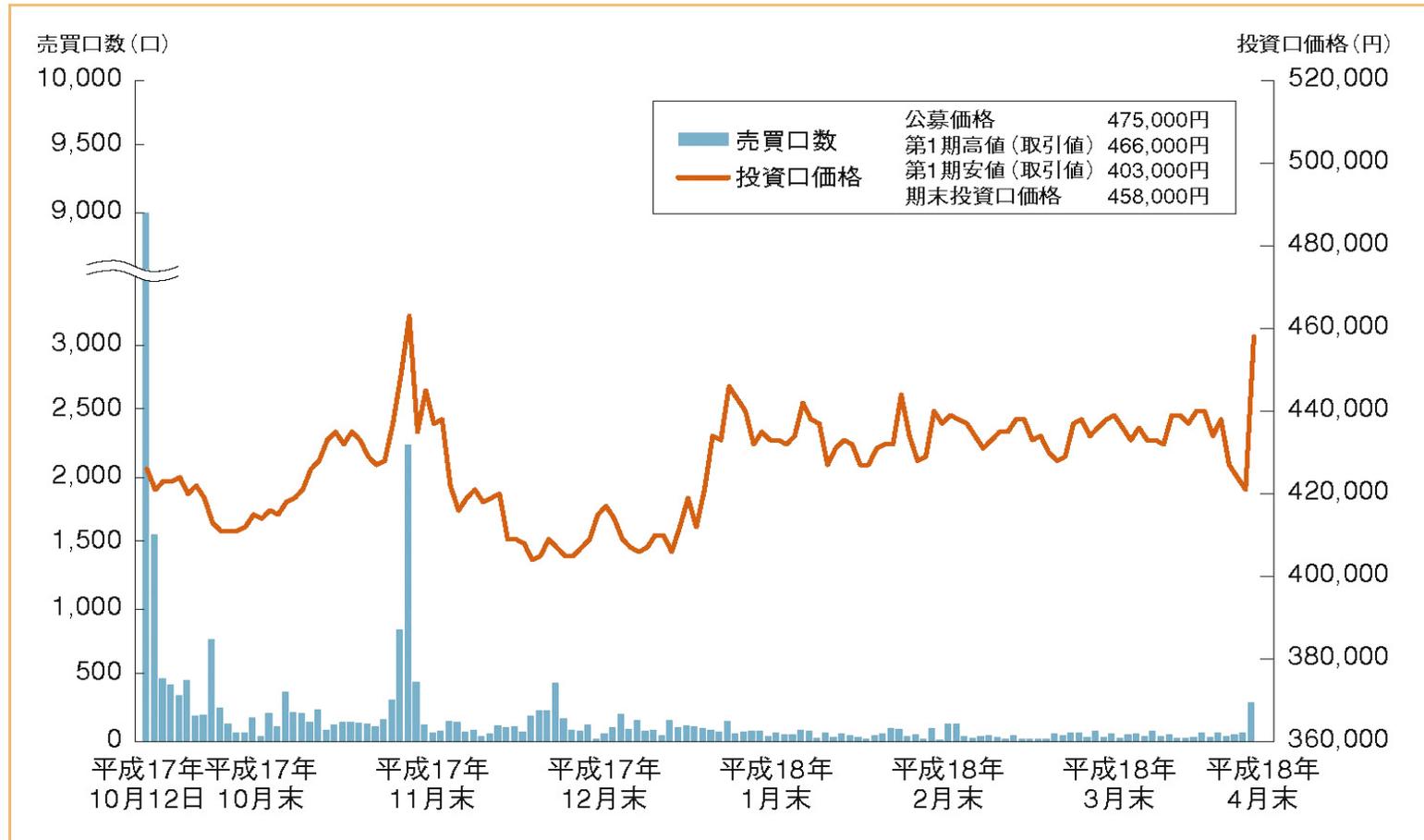
平成18年10月期(第2期)の運用状況予想の前提条件



項目	前提条件
計算期間	【第2期】平成18年5月1日～平成18年10月31日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・第2期末までに運用資産の異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については、前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算いたしますが、当該精算金相当分は取得価額に算入されるため、平成18年3月に取得したテラス乃木坂物件の当該精算金については、第2期において費用計上しておりません。 ・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18年10月期約101百万円)
借入	第2期末における借入金残高は11,680百万円を想定しております。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・第2期末までに投資口の追加発行がないことを前提としております。 ・1口当たりの当期純利益及び分配金は予想期末発行済投資口数32,700口により算出しております。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

投資口の状況

投資口価格と出来高の推移



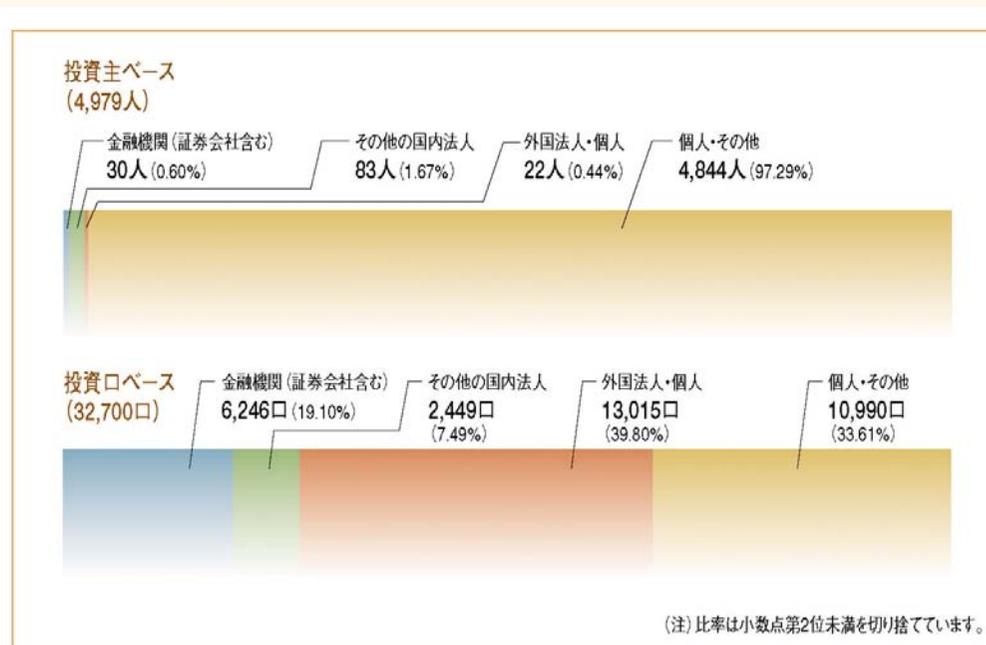
第1期期末投資主の状況

第1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(%)
モルガン・スタンレーアンド カンパニーインク	東京都渋谷区恵比寿 四丁目20番3号	4,865	14.87
ジェイ・リート インvestment ワン エルピー	東京都港区虎ノ門 四丁目3番13号	3,143	9.61
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	1,953	5.97
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505025	東京都中央区日本橋兜町 6番7号	1,928	5.89
エイチエスピーシー バンク ピーエルシー クライアーツ ノンタックス トリーティ	東京都中央区日本橋 三丁目11番1号	1,413	4.32
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	911	2.78
アイデン株式会社	愛知県一宮市栄 一丁目11番16号	644	1.96
ユービーオーシー ユー・エス・エイ	東京都千代田区丸の内 二丁目7番1号	621	1.89
株式会社南都銀行	奈良県奈良市橋本町16	577	1.76
株式会社近畿大阪銀行	大阪府大阪市中央区城見 一丁目4番27号	515	1.57
合計		16,570	50.67

(注) 比率は小数点第2位未満を切り捨てています。

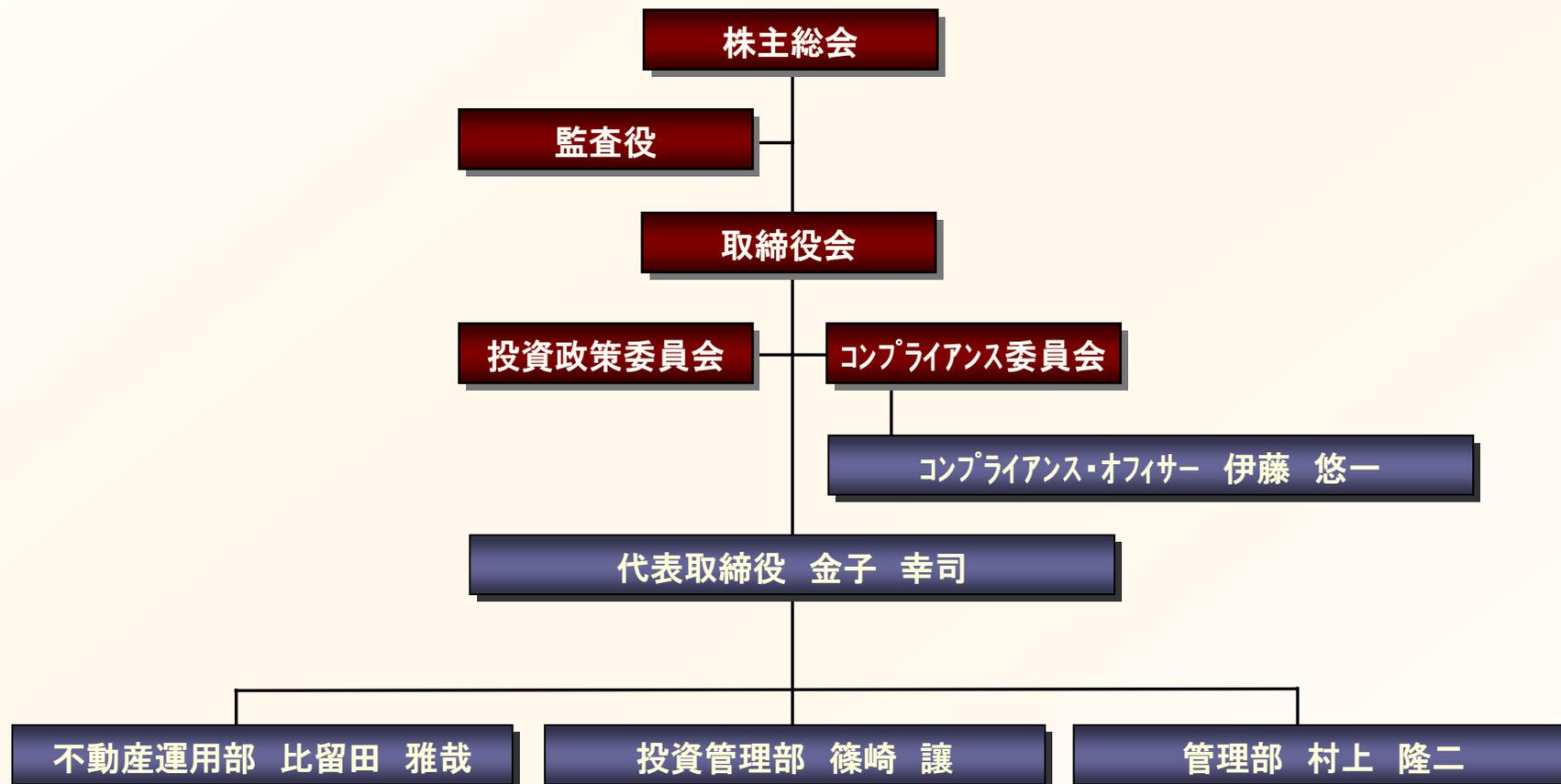
第1期末時点の投資主の構成



資産運用会社の運用体制



資本金 2億円(株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。

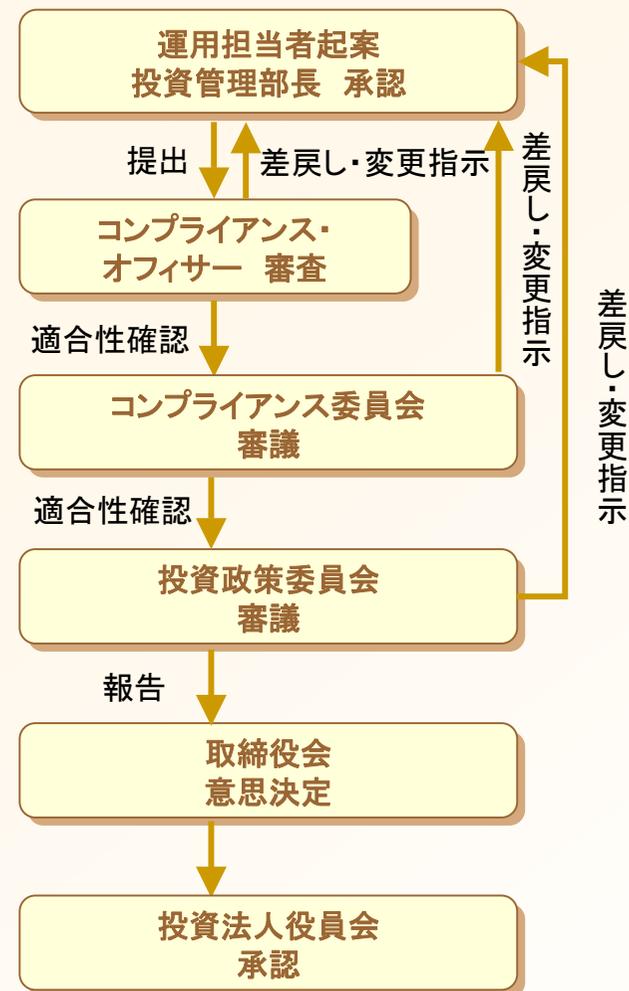
利益相反対策

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。



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、証券取引法、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書ではありません。

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。