FCレジデンシャル投資法人
第8期(平成21年10月期)決算説明資料
2009年12月

目次

1. 第8期決算ハイライト
   - 第8期決算ハイライト 3

2. 第8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8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
   - 法令遵守と利益相反対策 16

4. 今後の運用方針
   - ポートフォリオの運用基本方針 18
   - 優良物件への選別投資 19
   - 収益最大化の為のマネジメント 21
   - 次期分配金について 22
   - 借入の状況と本投資法人の課題 24
   - 今後の成長戦略 25

5. 参考資料
   - ポートフォリオの構築方針 27
   - 個別物件の収支状況 28
   - 鑑定評価額 30
   - 平成22年4月期（第9期）の運用状況予想の前提条件 31
   - 投資口の状況 32
   - 第8期期末投資主の状況 33
   - 地震リスク分析 34
   - 資産運用会社の運用体制 35

1. 第8期決算ハイライト

第8期決算ハイライト

第8期の運用状況

■既存借入金の条件変更の実施

■マーケット環境が悪化する中、リーシング活動を更に強化し97.9%（月末ベース）以上の高稼働率を維持

■長期的な視点から資産価値の維持向上を目指し、物件の長期修繕を実施

第8期決算及び第9期決算予想

＜営業収益＞　■テナント更新が想定より多く推移した事等により、営業収益が期初予想に比べ8百万円増加

＜営業費用＞　■物件の長期修繕を実施した事に伴い修繕費の増加はあったものの、運用コスト見直しにより営業費用は期初予想に比べ19百万円の減少

＜営業外費用＞　■ロールオーバー後の借入条件悪化により金利は上昇したものの、ベース金利が当初想定より低く推移した為、支払利息が2百万円減少

＜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252百万円、一口当たり分配金は7,734円

	第8期			第7期		第9期
	実績	期初予想	予想差異	実績	実績差異	予想
営業収益（百万円）	633	625	8	640	△6	618
経常利益（百万円）	253	223	30	262	△8	165
当期純利益（百万円）	252	222	30	261	△8	164
1口当たり分配金（円）	7,734	6,794	940	8,000	△266	5,044

（注1）記載した数字は、記載未満の桁数を切捨てにより表示しております。

（注2）予想値は一定の前提条件（31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8期決算内容

損益計算書

区分	第8期		第7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	**633,996**	**100.0**	**640,150**	**100.0**	**△6,153**	**△1.0**
賃貸事業収入	627,567		633,492		△5,924	
その他賃貸事業収入	6,429		6,657		△228	
営業費用	**325,376**	**51.3**	**325,067**	**50.8**	**308**	**0.1**
賃貸事業費用	215,771		211,226		4,545	
資産運用報酬	50,825		50,491		334	
資産保管手数料	2,143		2,145		△1	
一般事務委託手数料	11,022		12,225		△1,203	
会計監査人報酬	6,500		10,000		△3,500	
役員報酬	2,219		2,220		0	
その他営業費用	36,892		36,758		134	
営業利益	**308,620**	**48.7**	**315,082**	**49.2**	**△6,462**	**△2.1**
営業外収益	**1,968**	**0.3**	**1,281**	**0.2**	**687**	**53.6**
受取利息	318		1,248		△930	
還付加算金	964		—		964	
未払分配金戻入	683		—		683	
雑収入	2		32		△30	
営業外費用	**56,710**	**8.9**	**53,757**	**8.4**	**2,952**	**5.5**
支払利息	43,044		40,901		2,142	
融資関連費用	810		—		810	
創立費償却	12,855		12,855		—	
経常利益	**253,879**	**40.0**	**262,606**	**41.0**	**△8,727**	**△3.3**
税引前当期純利益	**253,879**	**40.0**	**262,606**	**41.0**	**△8,727**	**△3.3**
法人税等及び法人税等調整額	**980**	**0.2**	**997**	**0.2**	**△17**	**△1.7**
当期純利益	**252,898**	**39.9**	**261,608**	**40.9**	**△8,709**	**△3.3**
前期繰越利益	**19**		**10**		**8**	
当期未処分利益	**252,917**		**261,619**		**△8,701**	

参考　不動産賃貸事業損益の内訳　（単位：千円）

区分	第8期		第7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	**633,996**	**100.0**	**640,150**	**100.0**	**△6,153**	**△1.0**
賃貸事業収入	**627,567**	**99.0**	**633,492**	**99.0**	**△5,924**	**△0.9**
賃貸料収入	580,653		582,285		△1,631	
駐車場収入	10,086		10,554		△468	
礼金更新料収入	6,321		11,603		△5,282	
付帯収入	30,506		29,049		△1,456	
その他賃貸事業収入	**6,429**	**1.0**	**6,657**	**1.0**	**△228**	**△3.4**
原状回復費収入	6,429		6,657		△228	
不動産賃貸事業費用	**215,771**	**34.0**	**211,226**	**33.0**	**4,545**	**0.1**
委託管理料	43,318		44,255		△937	
信託報酬	9,708		9,814		△105	
水道光熱費	26,942		27,737		△794	
公租公課	34,209		30,074		4,135	
損害保険料	1,301		1,306		△4	
修繕費	14,003		12,013		1,989	
減価償却費	81,525		81,490		35	
その他賃貸費用	4,761		4,534		226	
不動産賃貸事業損益	**418,224**	**66.0**	**428,923**	**67.0**	**△10,698**	**△2.5**

貸借対照表

区分	第8期		第7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	667,486		568,044		99,441	
信託現金及び信託預金	955,835		941,706		14,129	
営業未収入金	5,588		5,415		172	
未収消費税等	－		67,596		△67,596	
前払費用	3,276		8,382		△5,106	
繰延税金資産	18		10		8	
その他	5,801		5,583		218	
流動資産合計	**1,638,007**	**7.7**	**1,596,740**	**7.5**	**41,267**	**2.6**
固定資産						
有形固定資産						
建物	117,337		118,823		△1,485	
構築物	2,567		2,611		△43	
工具、器具及び備品	4,136		4,245		△109	
土地	329,736		329,736		0	
信託建物	4,797,647		4,862,609		△64,961	
信託構築物	27,836		28,377		△540	
信託機械及び装置	46,246		47,256		△1,010	
信託工具、器具及び備品	472,259		481,664		△9,405	
信託土地	13,868,042		13,868,042		0	
有形固定資産合計	**19,665,810**	**92.2**	**19,743,367**	**92.4**	**△77,556**	**△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	58		80		△21	
投資その他の資産合計	**10,058**	**0.0**	**10,080**	**0.0**	**△21**	**△0.2**
固定資産合計	**19,675,916**	**92.3**	**19,753,495**	**92.4**	**△77,578**	**△0.4**
繰延資産						
創立費	12,855		25,711		△12,855	
繰延資産合計	**12,855**	**0.1**	**25,711**	**0.1**	**△12,855**	**△50.0**
資産合計	**21,326,780**	**100.0**	**21,375,947**	**100.0**	**△49,167**	**△0.2**

区分	第8期		第7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	6,157		9,781		△3,624	
未払費用	81,740		97,379		△15,639	
未払法人税等	933		749		183	
前受金	68,119		74,801		△6,682	
その他	2,755		15,091		△12,335	
流動負債合計	**5,749,706**	**27.0**	**5,787,803**	**27.1**	**△38,097**	**△0.7**
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	393,190		395,559		△2,369	
固定負債合計	**395,355**	**1.9**	**397,724**	**1.9**	**△2,369**	**△0.6**
負債合計	**6,145,062**	**28.8**	**6,185,528**	**29.1**	**△40,466**	**△0.7**
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	**14,928,800**	**70.0**	**14,928,800**	**69.8**	**0**	**0.0**
剰余金						
当期未処分利益	252,917		261,619			
剰余金合計	252,917	1.2	261,619	1.2	△8,701	△3.3
投資主資本合計	**15,181,717**	**71.2**	**15,190,419**	**71.1**	**△8,701**	**△0.1**
純資産合計	**15,181,717**	**71.2**	**15,190,419**	**71.1**	**△8,701**	**△0.1**
負債純資産合計	**21,326,780**	**100.0**	**21,375,947**	**100.0**	**△49,167**	**△0.2**

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8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	253,879
減価償却費	81,525
長期前払費用償却額	57
創立費償却額	12,855
受取利息	△318
支払利息	43,044
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）	5,070
未払費用の増減額（△は減少）	△10,331
前受金の増減額（△は減少）	△6,682
その他	△15,005
小計	431,692
利息の受取額	318
利息の支払額	△48,352
法人税等の支払額	△804
営業活動によるキャッシュ・フロー	382,854
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	△3,968
信託預り敷金及び保証金の支出	△11,321
信託預り敷金及び保証金の収入	8,952
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,337
財務活動によるキャッシュ・フロー	
分配金の支払額	△262,945
財務活動によるキャッシュ・フロー	△262,945
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	113,570
現金及び現金同等物の期首残高	1,509,751
現金及び現金同等物の期末残高	1,623,322

金銭の分配に係る計算書

項目	第8期	第7期
Ⅰ. 当期未処分利益	252,917,921円	261,619,012円
Ⅱ. 分配金の額	252,901,800円	261,600,000円
（投資口1口当たり分配金の額）	（7,734円）	（8,000円）
Ⅲ. 次期繰越利益	16,121円	19,012円

財務指標

項目	第8期	第7期
期末総資産	21,326百万円	21,375百万円
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）	334百万円	343百万円
NOI （注2）	499百万円	510百万円
期末純資産（NAV）	15,181百万円	15,190百万円
一口当たり純資産	464,272円	464,538円
総資産経常利益率（ROA）（年換算）（注3）	1.2%(2.4%)	1.2%(2.4%)
純資産当期純利益率（年換算）（注4）	1.7%(3.3%)	1.7%(3.4%)
期末自己資本比率	71.2%	71.1%
LTV（注5）	26.2%	26.2%

（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8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	85.6
A-2	フォレシティ麻布十番	東京都港区三田	1,140,000	5.76	95.8
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	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	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	97.5
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	93.3
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	97.3
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	95.7
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	100.0
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	98.3

（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21年10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	3.95
A-2	フォレシティ麻布十番	5.03
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	4.66
A-5	ビュロー高輪台(SA)	5.03
A-6	フォレシティ白金台	4.69
A-7	ビーサイト浜松町(SA)	5.44
A-8	フォレシティ秋葉原	4.92
A-9	スイート・ワン・コート	4.74
A-10	ビーサイト銀座イースト(SA)	5.63
A-12	フォレシティ笹塚	4.84
A-13	グランプレッソ河田町	4.74
A-14	フォレシティ桜新町	4.70
A-16	フォレシティ新蒲田	5.77
A-18	フォレシティ中落合	5.03
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		5.08

地域別

地　域	NOI利回り(%)(注1)
都心6区及び城南4区	4.89
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	5.08

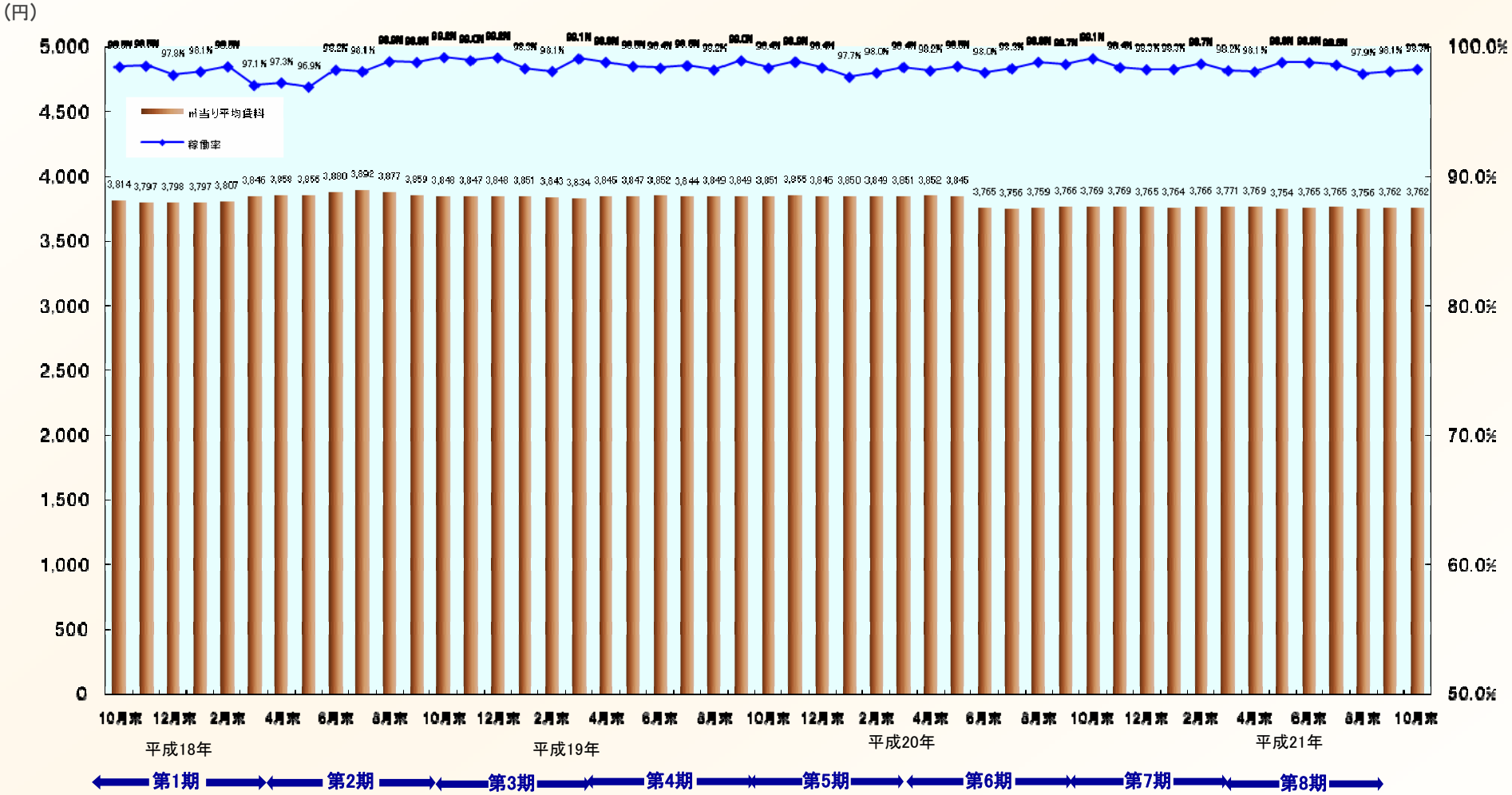
用途別

用　途	NOI利回り(%)(注1)
賃貸住宅(SAを含みます。)	4.93
ホテル	5.84
その他	―
加重平均	5.08

(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8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



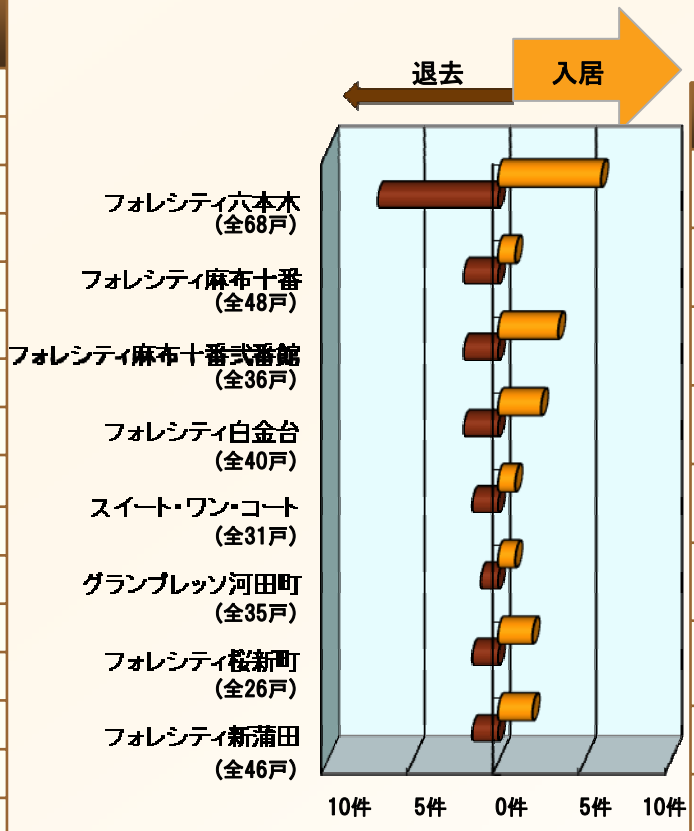
物件毎賃料及び入居退去の状況

物件毎賃料及び賃料単価

物件番号	物件名称	10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	7,176,831	5,038
A-2	フォレシティ麻布十番	5,676,000	5,330
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	6,185,000	5,254
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	4,096,000	4,527
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	4,065,000	4,227
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	3,015,000	4,644
A-14	フォレシティ桜新町	4,443,000	3,926
A-16	フォレシティ新蒲田	5,741,500	3,269
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）	18,266,023	※ 3,171
合計		96,870,514	3,762

(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。

第8期入居退去の状況

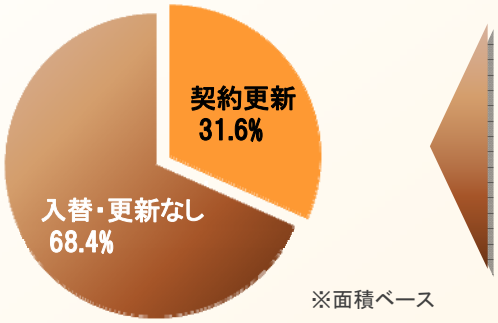


退去	入居
14件	12件
4件	2件
4件	7件
4件	5件
3件	2件
2件	2件
3件	4件
3件	4件
合計 37件	合計 38件

賃料の増減状況

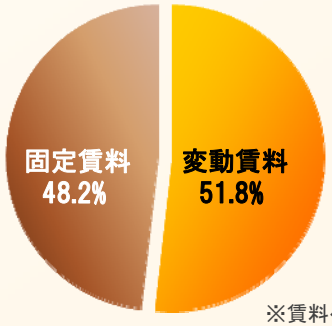
固定賃料比率が高く、収益の下振れリスクは低い

固定賃料物件の契約状況（注1）



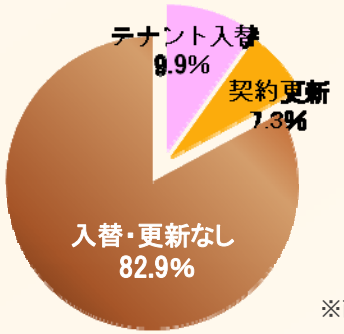
※面積ベース

賃料の種類別比率



※賃料ベース

変動賃料物件の契約状況

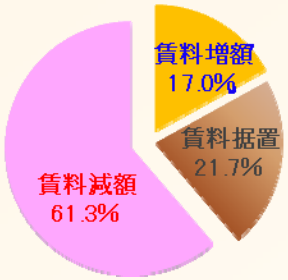


※面積ベース

固定賃料物件の更新時賃料増減状況

パススルー物件の賃料増減状況

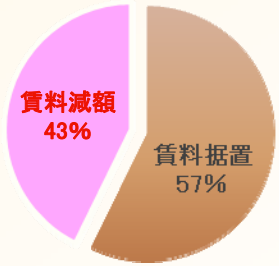
テナント入替時



※面積ベース

	件数	金額	月額賃料への影響度(注3)
賃料増額	7件	15,000円	0.026%
賃料減額	21件	△144,434円	△0.246%
賃料据置	10件		
合計	38件	△129,434円	△ 0.221%

契約更新時



※面積ベース

	件数	金額	月額賃料への影響度(注3)
賃料増額	0件	0円	0.000%
賃料減額 (注2)	3件	△208,245円	△0.355%
賃料据置	37件		
合計	39件	△208,245円	△0.355%

(注1)固定賃料物件のうち、フォレシティ秋葉原のML契約を2009年8月付で更新しました。

(注2)契約更新時の賃料減額金額のうち、ファルコン心斎橋の店舗賃料の減額が、1件、△205,245円です。

(注3)月額賃料への影響度は、平成21年10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。

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、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。

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

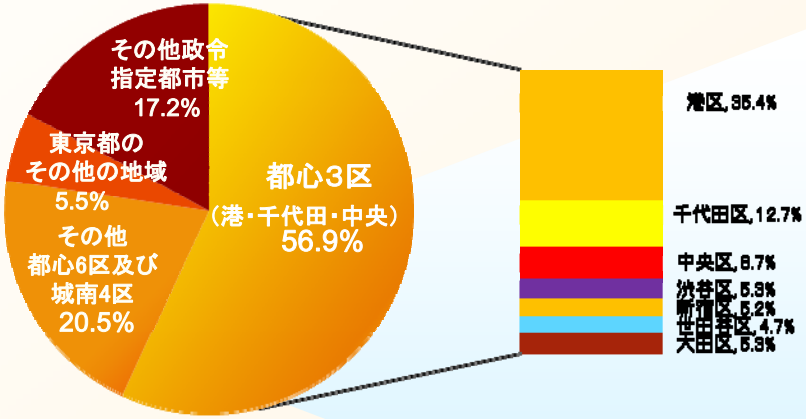
■中長期的な視野に立ち、将来においても確実に需要が見込めるエリアに選別投資します。

■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。

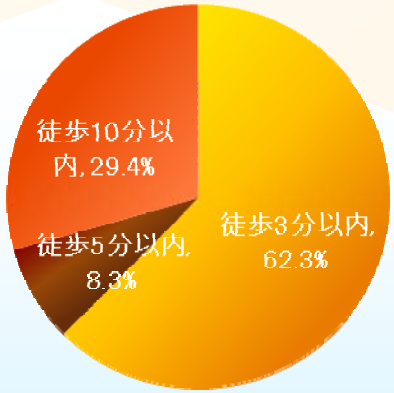
優良物件への選別投資①　～ポートフォリオの状況

地域別



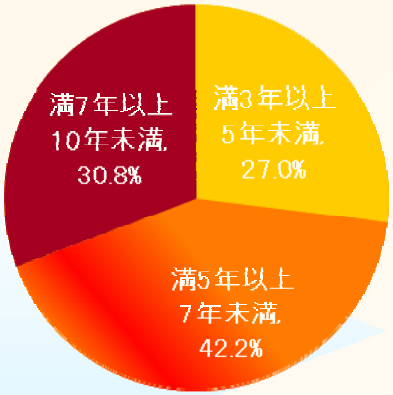
（注1）平成21年10月末日現在
（注2）取得価格に基づき、加重平均した割合を表示しております。

最寄駅からの所要時間



（注1）平成21年10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10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6.1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

優良物件への選別投資②　～一等地への集中投資

（注）平成21年10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

収益最大化の為のマネジメント

リーシング活動の強化

■競合物件の賃料・キャンペーン情報を把握し、募集条件上の競争力を強化します
■入居者のニーズに合わせた設備内容の見直しを行い、魅力ある賃室マネジメントを図ります
■個々の不動産の特性に応じたきめ細かなサービスを提供し、テナントの流出防止に努めます

物件のクオリティ維持

■物件毎に築年数の経過を反映し、ビルマネジメント業務の仕様を見直しました
■中長期的な視点からライフサイクルコストの削減を企図し、長期修繕計画を作成・実施します

～当期の工事内容～

No.	物件名称	主な工事内容
A－1	フォレシティ六本木	屋上等笠木塗膜防水ウレタン防水、廊下庇クラック補修、４Ｆ駐車場笠木ウレタン防水、12Ｆ外壁タイル補修、電気計BOX・消火栓BOX・ガスメーターBOX表途装工事
A－5	ビュロー高輪台	屋上アスファルト防水補修、屋上ウレタン防水補修、連結送水管途装、外部階段入口扉途装、消火栓廻り亀裂補修、消火栓BOX途装、廊下内クロス張替え
A－9	スイート・ワン・コート	EV屋根・ハト小屋・機械基礎補修工事、屋上パラペット防水工事、屋上消化用タンク・消火栓BOX・連結送水管途装、開放廊下排水溝爆裂補修、排水溝ウレタン防水、1・2Ｆ外壁タイル面薬品洗浄、外壁タイル・目地保護塗膜保護材補修、通用口扉塗膜、ガラスクリーニング
A－7	ビーサイト浜松町	屋上防水アゴ下アスファルトコーキング材打替え、屋上タイルひび割れ部張貼替え、屋上笠木ウレタン防水部分補修、消火栓BOX途装、連結送水管途装、階段上裏漏水部止水
A－10	ビーサイト銀座イースト	外壁面ひび割れ補修（タイル張替＋Vカットシール）、屋上基礎天端ウレタン防水、２～５Ｆ手摺天端クラック補修・途装、連結送水管BOX途装、Ｂ１Ｆ排水管支持バンド他補修

賃料減収
リスクの抑制

ビルマネジメント費用の見直し

■業務仕様とコストの全面的な見直しを行いました
■関係各社の協力をもとに、必要な仕様を省くことなく月額20万円程度の削減を目指します

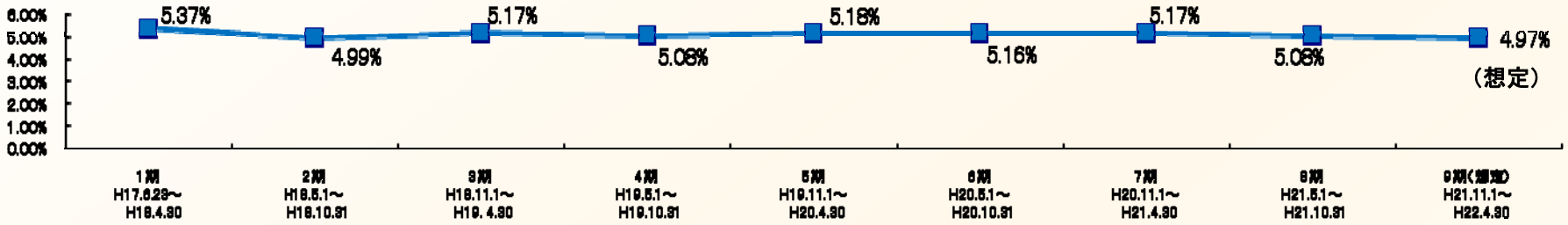
共通費削減への取り組み

■必要なサービスやグレードは残しつつ、合理化を追求します
■厳格な審査基準による委託業者選定を行い、クオリティの維持・向上に努めています

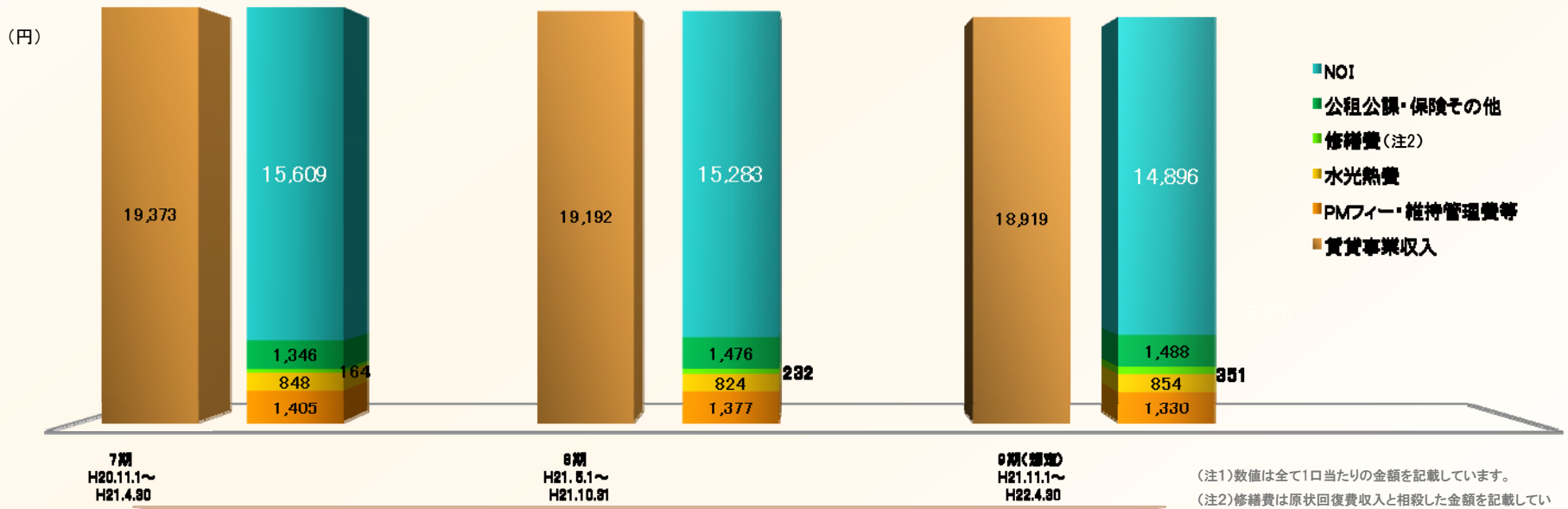
コスト削減
での
賃料減収
カバー

次期分配金について①　～一口当りNOI推移

ポートフォリオNOI利回りは同水準で推移



7期・8期及び9期予想一口当りNOI金額も安定的



（注1）数値は全て1口当たりの金額を記載しています。

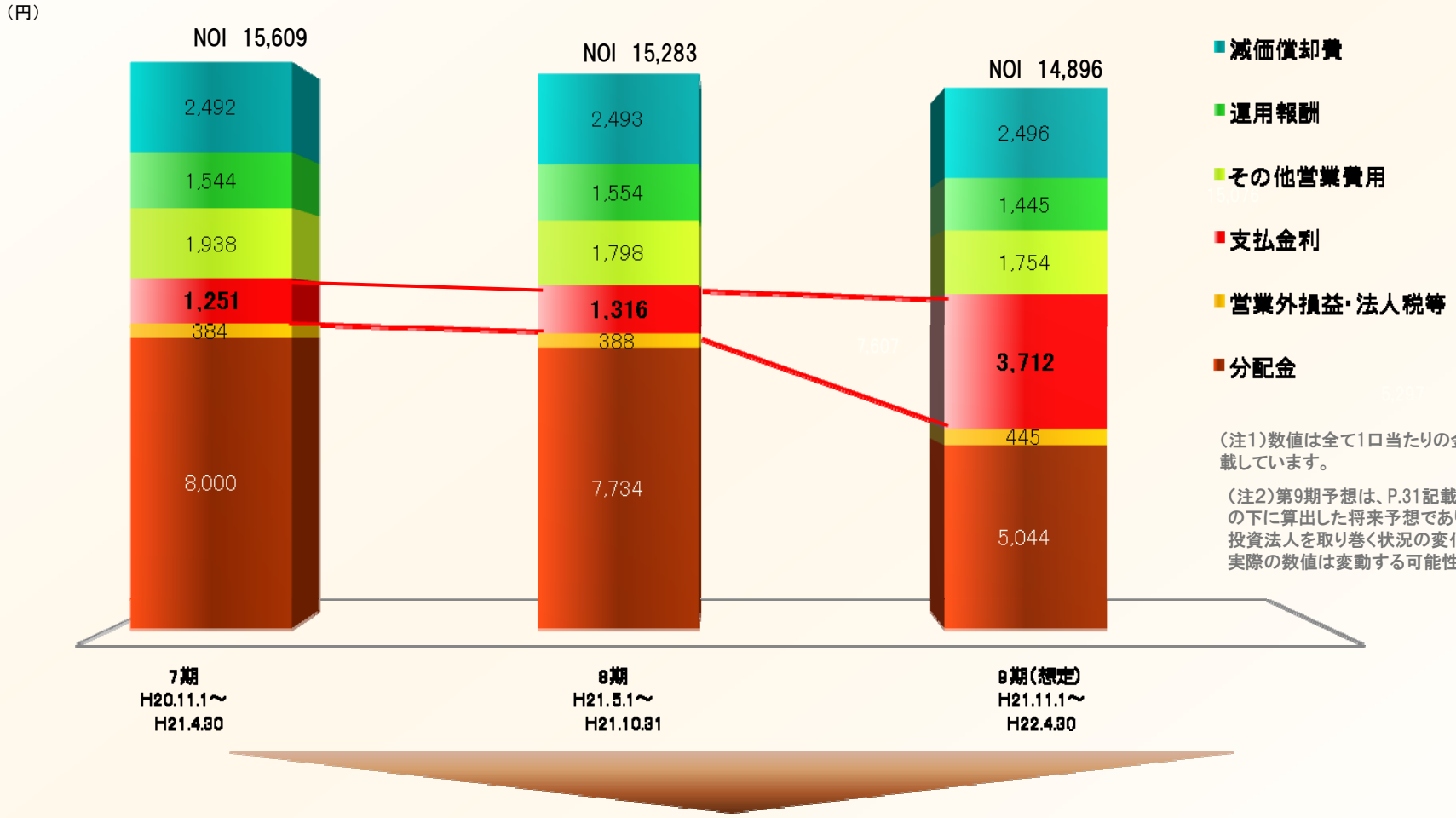
（注2）修繕費は原状回復費収入と相殺した金額を記載しています。

（注3）第9期予想は、P.31記載の前提条件の下に算出した将来予想であり、今後の本投資法人を取り巻く状況の変化等により、実際の数値は変動する可能性があります。

優良物件による安定的なポートフォリオ収益力

次期分配金について②　～一口当り分配金

7期・8期及び9期予想一口当り分配金



（注1）数値は全て1口当たりの金額を記載しています。

（注2）第9期予想は、P.31記載の前提条件の下に算出した将来予想であり、今後の本投資法人を取り巻く状況の変化等により、実際の数値は変動する可能性があります。

金利上昇により分配金減少

借入の状況と本投資法人の課題

第8期末時点の借入金残高：55.9億円

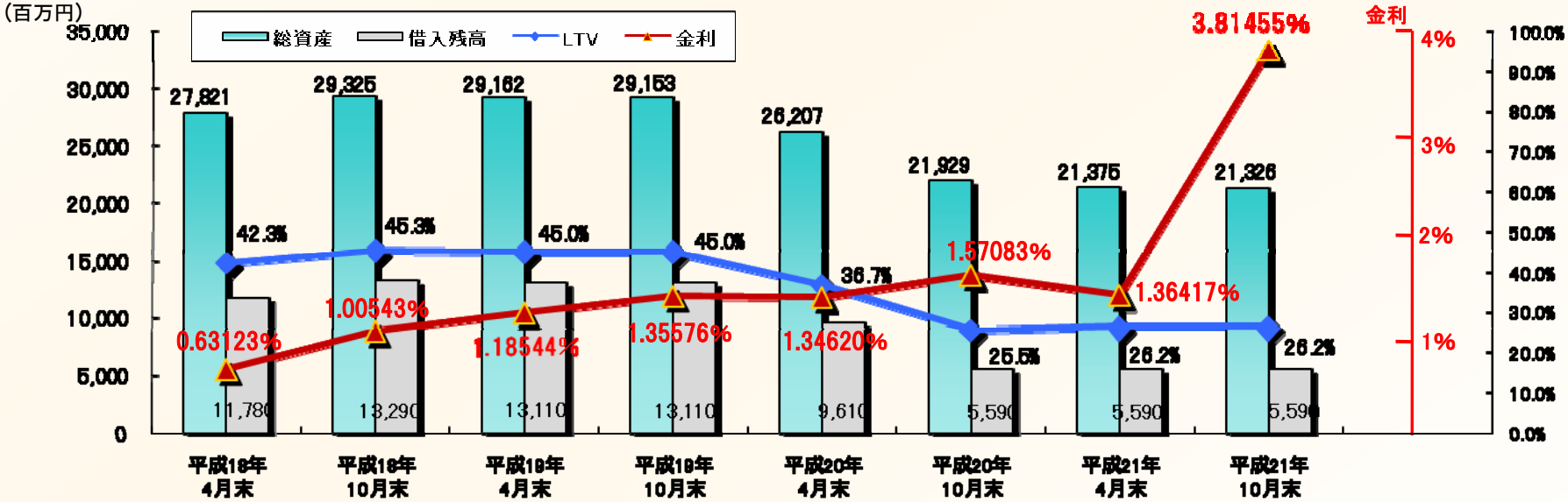
LTV：26.2%（原則として60%を上限）

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	3.81455% （注）	平成20年10月14日	平成22年1月29日	有担保

（注）期末時点の借入利率を記載しております。



金利水準の適性化

今後の成長戦略

優良ポートフォリオの維持と投資家の立場に立った運用による収益の最大化

提携・M&Aの模索・新規資金調達

成長の実現

好条件での新規物件取得・配当への還元

運用の安定

課題の克服／借入金の長期化と金利の低減

パフォーマンス重視の成長

外部環境の変化

政府の経済対策
金融システムの正常化
物件取得環境の好転

FCレジデンシャル
投資法人

FCレジデンシャル
投資法人

FCレジデンシャル
投資法人

5. 参考資料

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10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。

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	21年5月1日 ～21年10月31日	21年5月1日 ～21年10月31日	21年5月1日 ～21年10月31日	21年5月1日 ～21年10月31日	21年5月1日 ～21年10月31日	21年5月1日 ～21年10月31日	21年5月1日 ～21年10月31日	21年5月1日 ～21年10月31日
(A) 賃貸事業収入 小計	47,547	35,840	38,316	37,245	25,778	20,925	70,674	24,783
貸室賃料・共益費	45,103	34,889	34,563	37,245	24,389	20,925	69,000	23,844
その他賃貸事業収入	2,444	950	3,752	－	1,388	－	1,674	939
(B) 賃貸事業費用 小計	13,459	7,319	9,109	3,115	6,576	1,841	9,126	6,284
管理業務費	5,757	3,263	4,810	－	3,377	－	1,729	2,531
修繕費	2,100	474	1,164	592	773	421	2,454	1,532
公租公課	2,799	1,848	1,648	1,946	1,238	877	3,520	1,218
水道光熱費	497	363	603	－	346	－	712	301
損害保険料	98	65	55	75	62	41	123	48
その他賃貸事業費用	2,205	1,303	825	500	776	500	585	651
(C) 賃貸純収益 (NOI＝(A)－(B))	34,088	28,521	29,206	34,129	19,202	19,083	61,548	18,498
(D) 減価償却費	5,170	3,829	4,493	4,864	3,489	2,526	9,579	3,482
(E) 賃貸事業損益 ＝(C)－(D)	28,918	24,691	24,713	29,265	15,712	16,556	51,968	15,016

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	21年5月1日～21年10月31日	21年5月1日～21年10月31日	21年5月1日～21年10月31日	21年5月1日～21年10月31日	21年5月1日～21年10月31日	21年5月1日～21年10月31日	21年5月1日～21年10月31日	21年5月1日～21年10月31日
(A) 賃貸事業収入　小計	29,040	29,602	18,901	28,176	37,413	13,258	34,337	142,153
貸室賃料・共益費	29,040	29,196	17,995	27,195	34,904	12,988	33,488	115,970
その他賃貸事業収入	－	406	906	980	2,508	270	849	26,182
(B) 賃貸事業費用　小計	2,469	4,312	4,360	6,432	7,787	1,856	4,699	45,493
管理業務費	－	1,324	2,003	3,545	3,838	786	1,498	8,850
修繕費	504	539	200	806	742	394	983	318
公租公課	1,410	1,458	770	982	1,996	370	1,066	11,055
水道光熱費	－	306	193	364	438	181	465	22,167
損害保険料	53	42	27	41	107	19	57	377
その他賃貸事業費用	500	640	1,166	692	663	104	628	2,724
(C) 賃貸純収益（NOI＝（A）－（B））	26,570	25,289	14,540	21,743	29,625	11,402	29,638	96,659
(D) 減価償却費	3,401	3,678	2,182	3,560	5,162	1,638	5,155	19,309
(E) 賃貸事業損益＝（C）－（D）	23,168	21,611	12,358	18,182	24,463	9,763	24,483	77,350

鑑定評価額

	取得時		7期末		8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	(注1) 5.2%	1,490	5.3%	1,380	(注1)不動研(注4)
フォレシティ麻布十番	4.7%	1,140	(注1) 5.1%	1,120	5.1%	1,120	(注1)不動研(注4)
フォレシティ麻布十番弐番館	4.7%	1,250	(注1) 5.1%	1,200	5.1%	1,190	(注1)不動研(注4)
ビュロー高輪台	5.0%	1,360	5.7%	1,190	5.9%	1,150	大和(注5)
フォレシティ白金台	4.7%	824	5.2%	732	5.4%	673	大和(注5)
ビーサイト浜松町	5.5%	701	6.0%	618	6.2%	599	大和(注5)
フォレシティ秋葉原	(注2)4.9%	2,520	5.2%	2,250	5.4%	2,140	(注2)大和(注5)
スイート・ワン・コート	5.0%	786	5.3%	706	5.5%	678	大和(注5)
ビーサイト銀座イースト	5.5%	946	6.1%	834	6.3%	807	大和(注5)
フォレシティ笹塚	4.8%	1,050	5.3%	945	5.5%	894	大和(注5)
グランプレッソ河田町	4.8%	605	5.3%	516	5.5%	497	大和(注5)
フォレシティ桜新町	4.8%	932	5.3%	799	5.5%	769	大和(注5)
フォレシティ新蒲田	5.3%	1,040	5.6%	947	5.8%	923	大和(注5)
フォレシティ中落合	5.0%	437	5.4%	389	5.6%	375	大和(注5)
フォレシティ両国	5.0%	1,080	5.4%	1,050	5.6%	1,010	大和(注5)
ファルコン心斎橋	5.7%	3,410	5.4%	3,350	5.6%	3,220	大和(注5)
Cap Rateの加重平均	5.1%	19,811	5.4%	18,136	5.5%	17,425	

(注1)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における7期末までの鑑定評価会社は株式会社谷澤総合鑑定所です。

(注2)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・アドバイザーズ株式会社です。

(注3)評価額は不動産鑑定士による鑑定評価額です。

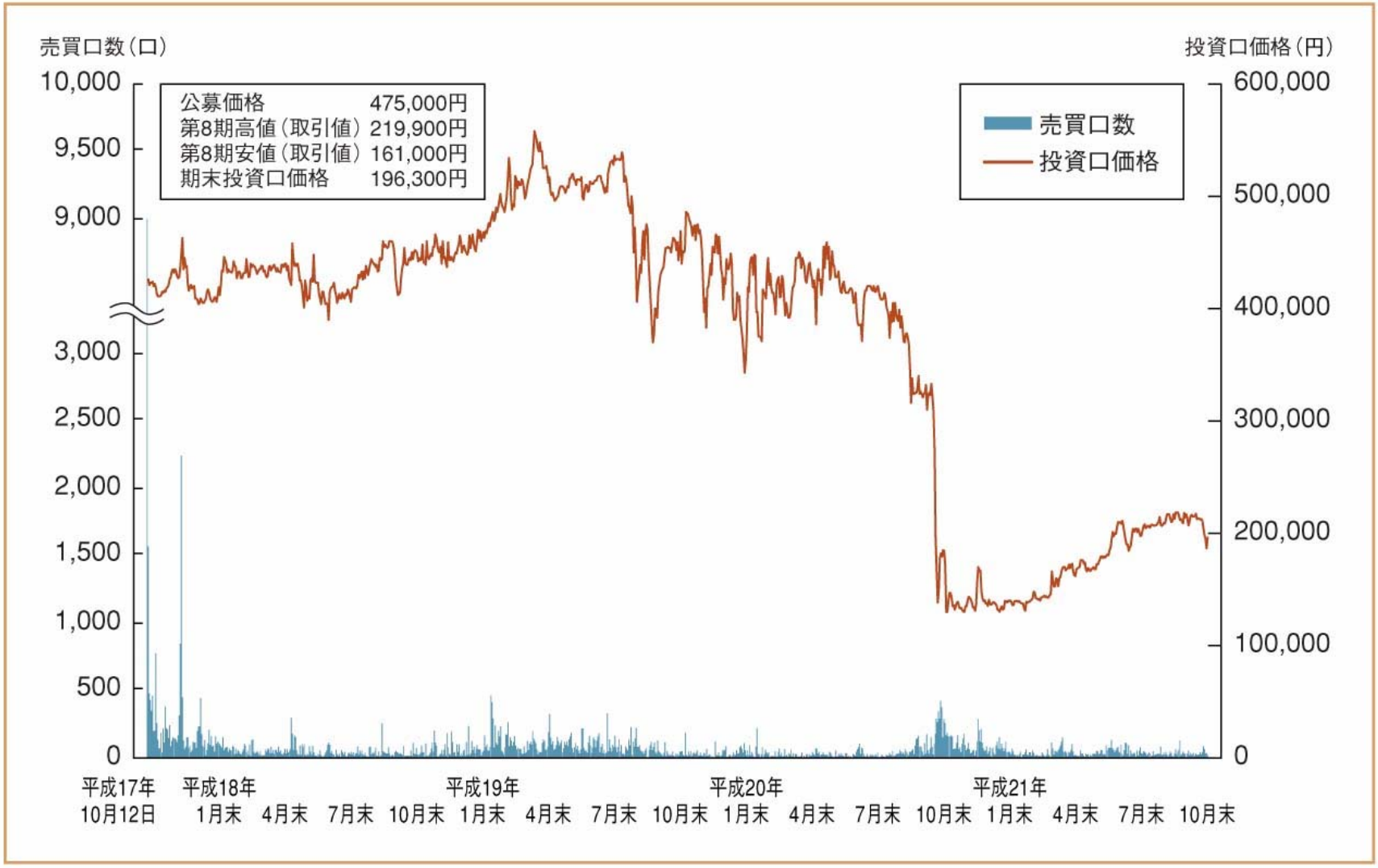
(注4)財団法人日本不動産研究所　(注5)大和不動産鑑定株式会社

平成22年4月期(第9期)の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	【第9期】平成21年11月1日～平成22年4月30日
運用資産	・第9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います。 ・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います。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います。 ・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
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います。 ・委託管理料は41百万円(前期比1百万円の減少)を前提としています。 ・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います。 ・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11百万円(前期比2百万円の減少)の計上を前提としています。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います。(平成22年4月期　約81百万円)
営業外費用	・支払利息は、約121百万円(前期比78百万円の増加)、融資関連費用は約0.9百万円の計上を前提としています。
有利子負債	・第9期において、短期借入金5,590百万円の返済期限が到来しますが、当該借入金については、全額期限の延長を行うことを前提としています。
発行済投資口数	・第8期末現在の発行済投資口数32,700口を前提としています。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います。
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います。 ・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います。 ・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います。

投資口の状況

投資口価格と出来高の推移



第8期期末投資主の状況

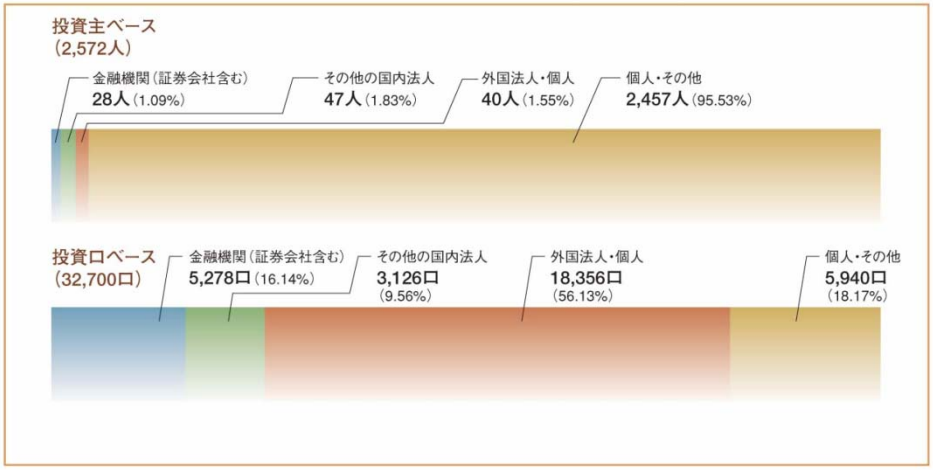
第8期末時点の主要投資主の状況

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
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	3,249	9.93
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	東京都中央区月島四丁目16番13号	2,643	8.08
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	2,017	6.16
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三丁目11番1号	1,494	4.56
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
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	993	3.03
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
株式会社沖縄海邦銀行	沖縄県那覇市久茂二丁目9番12号	580	1.77
合計		22,463	68.69

(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12月8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（その後の訂正報告書を含む）、所有投資口数の割合20.44%）となります。

第8期末時点の投資主の構成



地震リスク分析

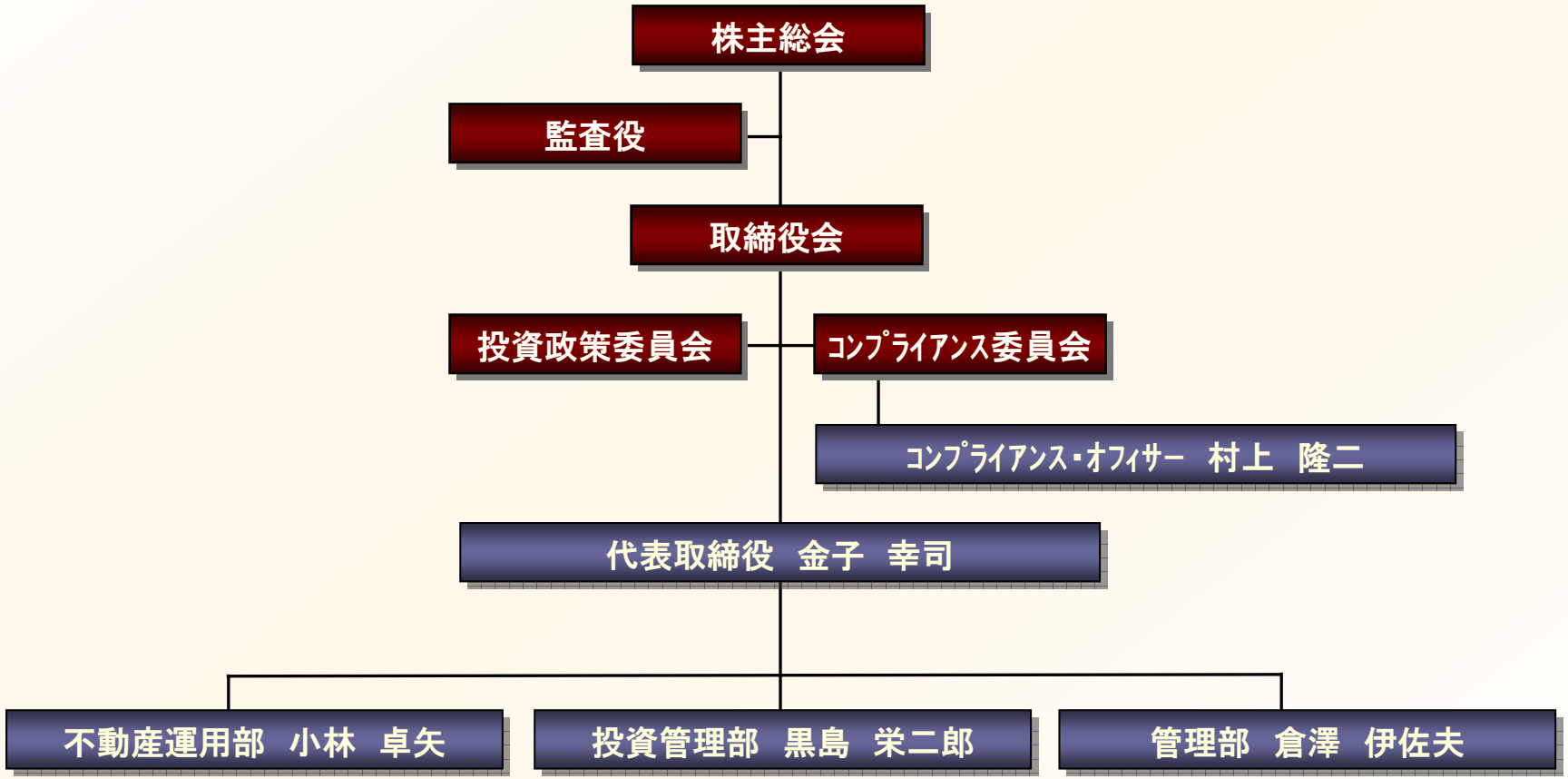
地震リスク分析における予想最大損失率（PML値）

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グループ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。