
FCレジデンシャル投資法人

第3期(平成19年4月期)決算説明資料


2007年6月



目次

1. 第3期決算ハイライト		4. 今後の運用方針	
第3期決算ハイライト	3	地価公示及びマンション分譲価格の動向	19
2. 第3期決算内容		人口推移及び東京23区への人口流入	20
損益計算書	5	運用基本方針	21
貸借対照表	6	その他収入	22
キャッシュ・フロー計算書	7	外部成長の基本方針	24
投資主資本等変動計算書	7	ポートフォリオの構築方針	25
財務指標	7	一等地への集中投資	26
3. 第3期運用状況		内部成長への取り組み	27
本投資法人のビジョン	9	5. 参考資料	
ポートフォリオの分析	10	個別物件の収支状況	30
ポートフォリオ一覧	11	平成19年10月期(第4期)の運用状況	32
物件紹介	12	予想の前提条件	
物件別・地域別・用途別NOI利回り	13	投資口の状況	33
賃料及び稼働率の推移	14	第3期期末投資主の状況	34
物件毎賃料及び入居退去の状況	15	資産運用会社の運用体制	35
借入の状況	16		
法令遵守と利益相反対策	17		

1. 第3期決算ハイライト



第3期決算ハイライト

第3期の運用状況

- 稼働率(月末ベース)は、第3期中98%以上の高稼働率を維持
- 賃料アップと付帯収入の増加を実現

第3期決算及び第4期決算予想

<営業収益>

- 不動産賃貸収益については、期初予想に比べ20百万円の増収
 - ・ 想定以上の高稼働率で推移
 - ・ 駐車場、看板設置等の付帯収入が貢献
 - ・ 礼金・更新料収入が大きく寄与

<営業費用>

- 経費見直しにより、6百万円の減少

<営業外損益>

- 支払利息の減少等により、3百万円好転

	第3期 実績	期初 予想	予想差異	第2期 実績	第2期実績 差異	第4期 予想
営業収益(百万円)	848	828	+20	796	+52	825
経常利益金額(百万円)	358	328	+29	353	+4	323
当期純利益金額(百万円)	358	327	+30	361	△3	327
1口当たり分配金(円)	10,959	10,018	+941	11,066	△107	10,005

(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3期決算内容

損益計算書

区分	第3期		第2期		増減	
	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
1. 営業収益	848,516	100.0	796,145	100.0	52,370	6.6
不動産賃貸収益	843,923		793,276		50,647	
その他不動産賃貸収益	4,592		2,868		1,723	
2. 営業費用	368,744	43.5	346,975	43.6	21,769	6.3
賃貸事業費用	244,981		237,353		7,627	
資産運用報酬	68,929		55,541		13,387	
資産保管委託報酬	2,903		2,794		109	
一般事務委託報酬	16,830		17,476		△645	
会計監査人報酬	6,000		5,000		1000	
役員報酬	2,040		2,040		—	
その他費用	27,060		26,770		289	
営業利益金額	479,771	56.5	449,169	56.4	30,601	6.8
3. 営業外収益	739	0.1	1,253	0.2	△514	△41.0
受取利息	739		148		590	
その他営業外収益	—		1,105		△1,105	
4. 営業外費用	122,507	14.4	96,928	12.2	25,579	26.4
支払利息	68,376		50,457		17,919	
融資関連費用	41,275		33,615		7,660	
創業費償却	12,855		12,855		—	
経常利益金額	358,002	42.2	353,494	44.4	4,508	1.3
5. 特別利益	1,346	0.2	9,378	1.2	△8,031	△85.6
保険差益	617		9,378		△8,761	
受取補償金	729		—		729	
税引前当期純利益金額	359,349	42.4	362,873	45.6	△3,523	△1.0
法人税等	994	0.2	994	0.1	0	0.0
当期純利益金額	358,354	42.2	361,878	45.5	△3,524	△1.0
前期繰越利益	29		9		20	
当期未処分利益	358,384		361,887		△3,503	

参考 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

区分	第3期		第2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	848,516	100.0	796,145	100.0	52,370	6.6
不動産賃貸収益	843,923	99.5	793,276	99.6	50,647	6.4
賃貸料収入	788,567		744,934		43,632	
駐車場収入	11,421		10,251		1,169	
礼金更新料収入	16,383		8,784		7,598	
付帯収入	27,551		29,305		△1,754	
その他不動産賃貸収益	4,592	0.5	2,868	0.4	1,723	60.1
原状回復費収入	4,559		2,847		1,711	
その他賃貸収入	33		21		12	
不動産賃貸事業費用	244,981	28.9	237,353	29.8	7,627	3.2
委託管理料	50,552		49,250		1,301	
信託報酬	12,411		12,061		349	
水道光熱費	25,321		26,165		△843	
公租公課	34,502		34,562		△60	
損害保険料	1,916		1,905		10	
修繕費	7,591		4,202		3,389	
減価償却費	108,231		103,442		4,788	
その他賃貸費用	4,455		5,762		△1,307	
不動産賃貸事業損益	603,534	71.1	558,791	70.2	44,743	8.0

貸借対照表

区分	第3期		第2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						
I 流動資産						
現金及び預金	304,148		331,999		△27,850	
信託現金及び信託預金	1,064,317		1,043,801		20,516	
営業未収入金	9,637		5,692		3,945	
前払費用	61,235		59,568		1,667	
繰延税金資産	19		19		0	
その他流動資産	4,312		18,437		△14,124	
流動資産合計	1,443,671	5.0	1,459,517	5.0	△15,846	△1.1
II 固定資産						
1.有形固定資産						
建物	316,810		317,849		△1,038	
構築物	9,295		9,400		△104	
機械及び装置	5,152		5,239		△86	
工具器具及び備品	26,947		27,394		△446	
土地	1,525,221		1,523,898		1,323	
信託建物	6,582,557		6,672,280		△89,723	
信託構築物	40,331		41,020		△688	
信託機械及び装置	71,130		72,392		△1,261	
信託工具器具及び備品	652,793		664,577		△11,784	
信託土地	18,316,828		18,316,698		129	
有形固定資産合計	27,547,069	94.4	27,650,751	94.3	△103,682	△0.4
2.無形固定資産						
その他無形固定資産	48		48		—	
無形固定資産合計	48	0.0	48	0.0	—	0.0
3.投資その他の資産						
差入敷金保証金	10,000		10,000		—	
長期前払費用	29,261		53,309		△24,047	
デリバティブ資産	55,704		61,530		△5,825	
投資その他の資産合計	94,966	0.3	124,839	0.4	△29,873	△23.9
固定資産合計	27,642,083	94.7	27,775,639	94.7	△133,555	△0.5
III 繰延資産						
創業費	77,135		89,990		△12,855	
繰延資産合計	77,135	0.3	89,990	0.3	△12,855	△14.3
資産合計	29,162,890	100.0	29,325,147	100.0	△162,257	△0.6

区分	第3期		第2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						
I 流動負債						
短期借入金	—		180,000		△180,000	
未払金	3,452		18,360		△14,907	
未払費用	116,679		100,495		16,184	
未払法人税等	878		2,522		△1,644	
前受金	97,449		100,823		△3,374	
その他流動負債	10,012		408		9,603	
流動負債合計	228,471	0.8	402,610	1.4	△174,139	△43.3
II 固定負債						
長期借入金	13,110,000		13,110,000		—	
預り敷金保証金	33,604		33,604		—	
信託預り敷金保証金	485,943		477,643		8,300	
繰延税金負債	6,966		4,175		2,790	
固定負債合計	13,636,515	46.7	13,625,424	46.4	11,090	0.1
負債合計	13,864,986	47.5	14,028,034	47.8	△163,048	△1.2
純資産の部						
I 投資主資本						
1.出資総額	14,928,800	51.3	14,928,800	50.9	—	0.0
2.剰余金						
当期末処分利益	358,384		361,887		△3,503	
剰余金合計	358,384	1.2	361,887	1.3	△3,503	△1.0
投資主資本合計	15,287,184	52.5	15,290,687	52.2	△3,503	△0.0
II 評価・換算差額等						
1.繰延ヘッジ損益	10,719		6,424		4,294	
評価・換算差額等合計	10,719	0.0	6,424	0.0	4,294	66.8
純資産合計	15,297,903	52.5	15,297,112	52.2	791	0.0
負債・純資産合計	29,162,890	100.0	29,325,147	100.0	△162,257	△0.6

キャッシュ・フロー計算書／投資主資本等変動計算書

キャッシュ・フロー計算書

区分	第3期
	金額(千円)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益金額	359,349
減価償却費	108,231
長期前払費用償却額	24,290
創業費償却額	12,855
受取利息	△ 739
支払利息	68,376
未収入金の増減額	12,015
前払費用の増減額	△ 1,565
未払費用の増減額	16,339
前受金の増減額	△ 3,374
長期前払費用の支払額	△ 345
その他	3,028
小計	598,461
利息の受取額	739
利息の支払額	△ 68,530
法人税等の支払額	△ 1,095
営業活動によるキャッシュ・フロー	529,574
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	△ 4,342
信託有形固定資産の取得による支出	△ 206
信託預り敷金保証金の支出	△ 10,050
信託預り敷金保証金の収入	18,350
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,751
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の返済による支出	△ 180,000
分配金の支払額	△ 360,660
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 540,660
IV. 現金及び現金同等物の増加額	△ 7,334
V. 現金及び現金同等物の期首残高	1,375,800
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	1,368,466

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算 差額等	純資産 合計
	出資総額	剰余金	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	
		当期 未処分利益			
前期末残高	14,928,800	361,887	15,290,687	6,424	15,297,112
当期変動額					
剰余金の配当	—	△ 361,858	△ 361,858	—	△ 361,858
当期純利益金額	—	358,354	358,354	—	358,354
繰延ヘッジ損益	—	—	—	4,294	4,294
当期変動額合計	—	△ 3,503	△ 3,503	4,294	791
当期末残高	14,928,800	358,384	15,287,184	10,719	15,297,903

財務指標

項目	第3期	第2期
期末総資産	29,162百万円	29,325百万円
期末物件数	20物件	20物件
期末有利子負債額	13,110百万円	13,290百万円
FFO(注1)	466百万円	465百万円
NOI(注2)	711百万円	662百万円
期末純資産(NAV)	15,297百万円	15,297百万円
一口当たり純資産	467,826円	467,801円
総資産経常利益率(ROA)(年換算)(注3)	1.2%(2.5%)	1.2%(2.5%)
純資産当期純利益率(年換算)(注4)	2.3%(4.7%)	2.4%(4.7%)
期末自己資本比率	52.5%	52.2%
LTV(注5)	45.0%	45.3%

(注1) 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2) 不動産賃貸収益-不動産賃貸費用+当期減価償却額

(注3) 経常利益/期末総資産額×100

(注4) 当期純利益/期末総資産額×100

(注5) 期末有利子負債額/期末総資産額×100

3. 第3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

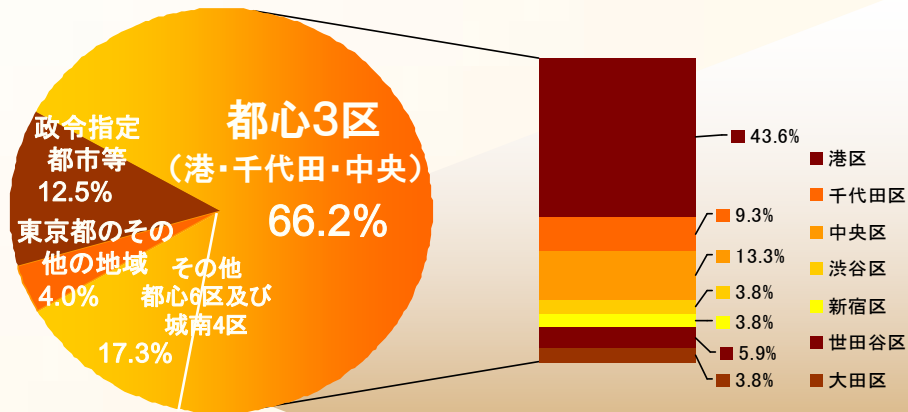
Strategic Management for Investors

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

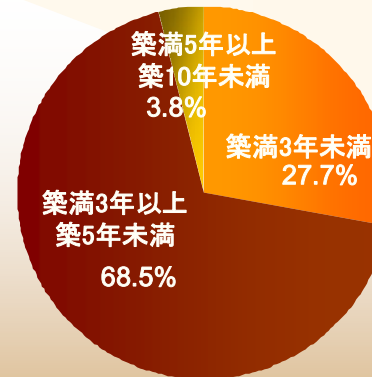
ポートフォリオの状況

地域別



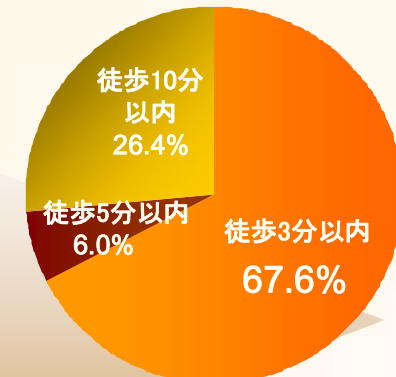
(注) 平成19年4月末日現在

築年数



(注1) 平成19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3.6年**です。

最寄り駅からの 所要時間



(注1) 平成19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3.2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

ポートフォリオ一覧 (全20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	6.37	97.5
A-2	フォレシティ麻布十番	東京都港区三田	1,140,000	4.19	97.9
A-3	フォレシティ麻布十番貳番館	東京都港区三田	1,250,000	4.60	94.4
A-4	アバンシェル赤坂(ホテル)	東京都港区赤坂	3,470,000	12.77	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	5.00	100.0
A-6	フォレシティ白金台	東京都港区白金台	824,000	3.03	92.6
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	2.58	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	9.27	100.0
A-9	スイート・ワン・コート	東京都中央区入船	786,000	2.89	100.0
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	3.48	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	6.88	100.0
A-12	フォレシティ笹塚	東京都渋谷区笹塚	1,050,000	3.86	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	2.18	94.4
A-14	フォレシティ桜新町	東京都世田谷区桜新町	932,000	3.43	100.0
A-15	フォレシティ尾山台	東京都世田谷区尾山台	692,000	2.55	91.7
A-16	フォレシティ新蒲田	東京都大田区新蒲田	1,040,000	3.83	93.7
A-17	テラス乃木坂	東京都港区赤坂	1,349,500	4.97	100.0
A-18	フォレシティ中落合	東京都新宿区中落合	435,950	1.60	100.0
B-1	フォレシティ両国	東京都墨田区緑	1,080,000	3.97	100.0
D-1	ファルコン心齋橋(ホテル)	大阪府大阪市中央区東心齋橋	3,410,000	12.55	100.0
合計			27,178,600	100.00	98.8

(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19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貳番館
都心6区及び城南4区



アバンシェル赤坂
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



ビーサイト日本橋人形町
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



グランプレッツ河田町
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



フォレシティ尾山台
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



テラス乃木坂
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)
A-1	フォレシティ六本木	4.79
A-2	フォレシティ麻布十番	5.20
A-3	フォレシティ麻布十番貳番館	5.03
A-4	アバンシエル赤坂(ホテル)	4.66
A-5	ビュロー高輪台(SA)	5.23
A-6	フォレシティ白金台	5.14
A-7	ビーサイト浜松町(SA)	5.51
A-8	フォレシティ秋葉原	5.01
A-9	スイート・ワン・コート	4.84
A-10	ビーサイト銀座イースト(SA)	5.64
A-11	ビーサイト日本橋人形町(SA)	5.67
A-12	フォレシティ笹塚	4.89
A-13	グランプレッソ河田町	4.99
A-14	フォレシティ桜新町	4.93
A-15	フォレシティ尾山台	4.52
A-16	フォレシティ新蒲田	5.78
A-17	テラス乃木坂	5.28
A-18	フォレシティ中落合	5.22
B-1	フォレシティ両国	5.48
D-1	ファルコン心齋橋(ホテル)	5.59
加重平均		5.17

地域別

地 域	NOI利回り (%) (注)
都心6区及び城南4区	5.09
東京都のその他の地域	5.48
上記を除く首都圏	—
上記を除く政令指定都市等	5.59
加重平均	5.17

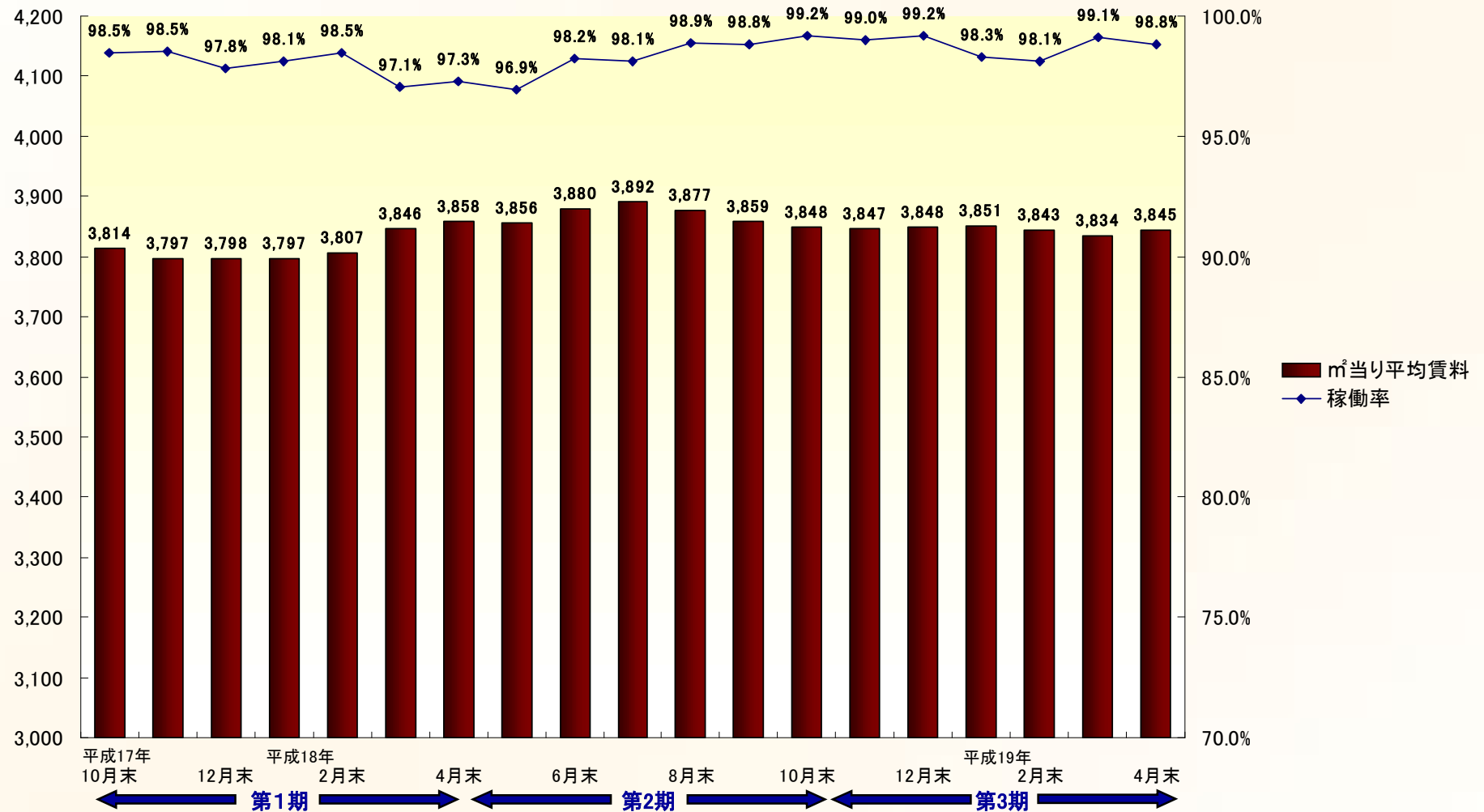
用途別

用 途	NOI利回り (%) (注)
賃貸住宅(SAを含みます。)	5.18
ホテル	5.12
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3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



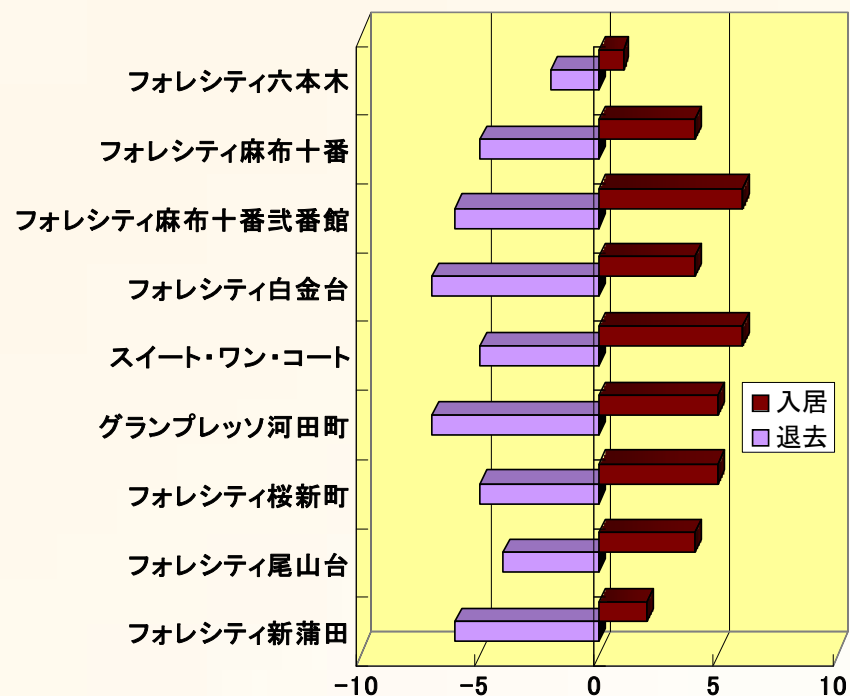
- 賃料
- 稼働率

第3期はm²当り3,800円台を推移
 第3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	8,077,737	4,980
A-2	フォレシティ麻布十番	5,696,000	5,235
A-3	フォレシティ麻布十番貳番館	5,761,000	5,182
A-4	アバンシェル赤坂(ホテル)	15,354,170	※ 3,939
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	3,707,000	4,316
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	11,188,820	※ 3,241
A-9	スイート・ワン・コート	4,183,000	4,059
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)	9,407,500	※ 3,547
A-12	フォレシティ笹塚	4,770,000	※ 3,284
A-13	グランプレッツ河田町	2,911,000	4,624
A-14	フォレシティ桜新町	4,654,000	3,934
A-15	フォレシティ尾山台	3,217,000	5,253
A-16	フォレシティ新蒲田	5,230,500	3,178
A-17	テラス乃木坂	6,640,000	5,793
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	5,440,800	※ 3,463
D-1	ファルコン心齋橋(ホテル)	18,371,038	※ 3,190

第3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。

借入の状況

第3期末時点LTV 45% (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

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	1.15500% (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19年4月17日から平成19年7月17日までの金利であり、平成19年7月18日以降の金利は未定です。

(注2)元本100億円分については、期末時点で平均利率が1.15500%となっておりますが、スプレッド型金利キャップを購入している為、これに基づく実質的な利率は1.00000%となります。

(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	1.05500% (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19年4月17日から平成19年7月17日までの金利であり、平成19年7月18日以降の金利は未定です。

(ハ)タームローン 3

借入先	借入金額	利率	借入日	返済期限	担保
株式会社りそな銀行	16.1億円	1.496% (注1)	平成18年9月8日	平成21年9月8日	有担保

(注1)固定利率による借入れです。

(ニ)コミットメントライン

平成18年10月11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18年10月13日から 平成19年10月12日まで	—	無担保

上記に基づく平成19年4月末日現在の借入金残高は131.1億円です。

法令遵守と利益相反対策

遵法性・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

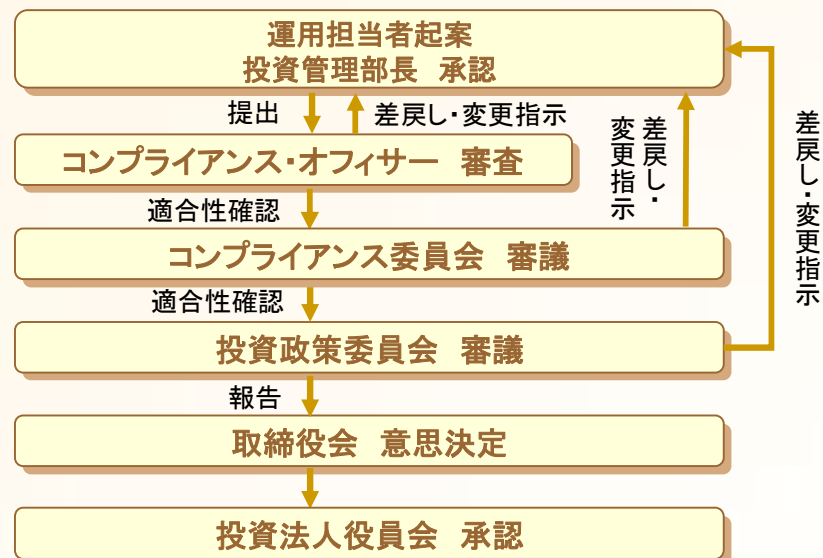
■ 基本原則

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。

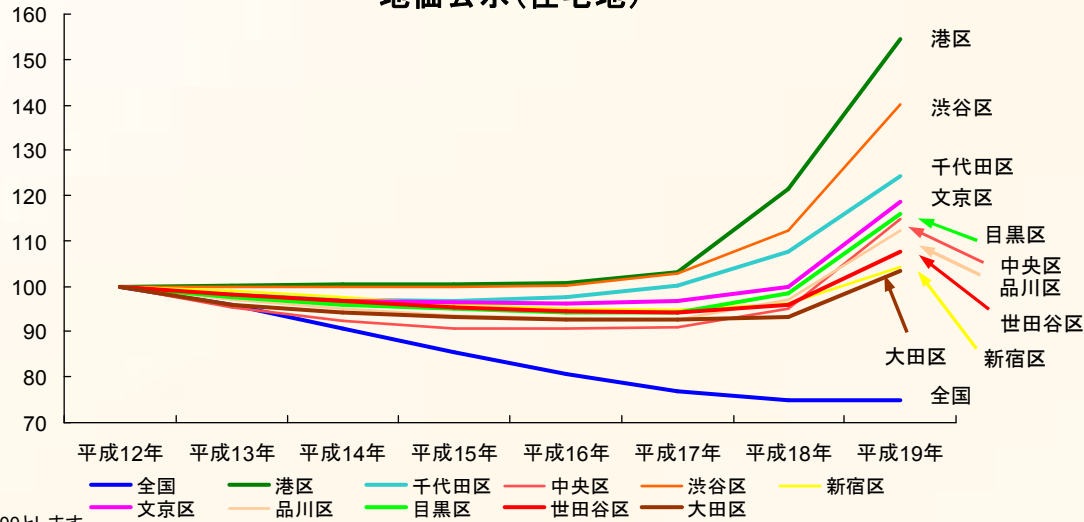


4. 今後の運用方針

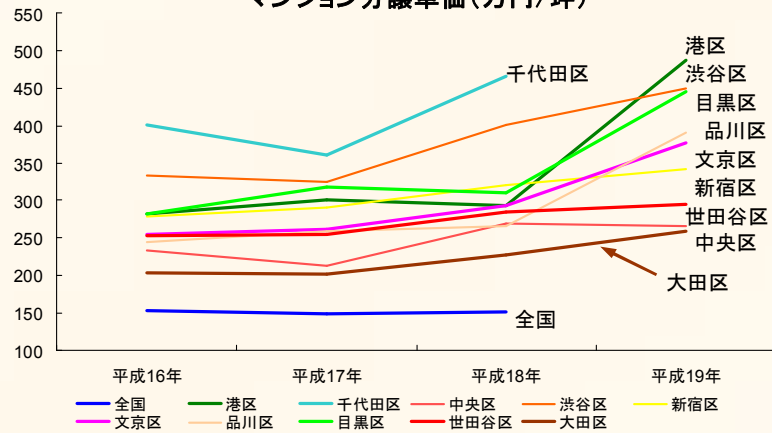
地価公示及びマンション分譲価格の動向

都心部は景気回復局面において資産価値が急拡大

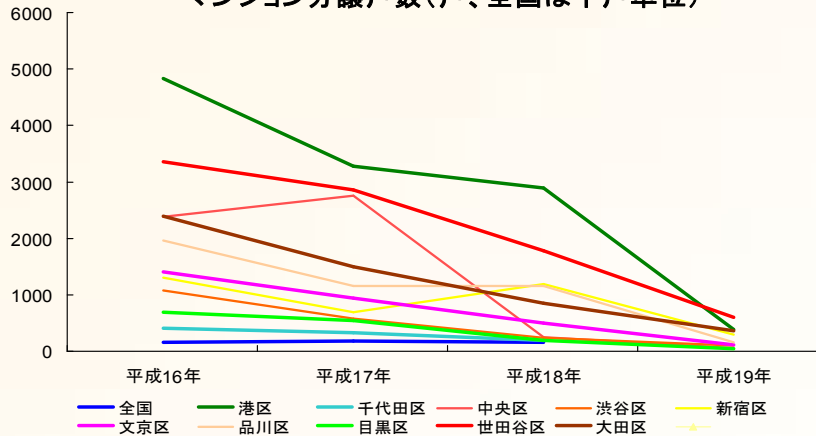
地価公示(住宅地)



マンション分譲単価(万円/坪)



マンション分譲戸数(戸、全国は千戸単位)

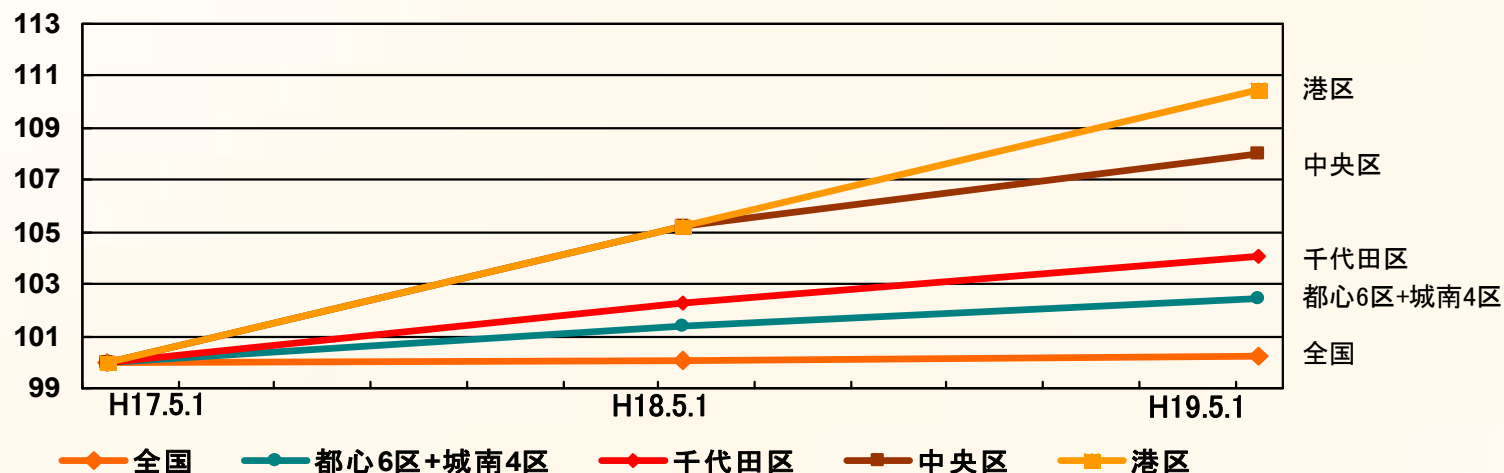


(注)マンション分譲単価は各暦年に当該エリアで発売されたパンフレット価格の総額を販売総面積で除したものです。またマンション分譲戸数は当該暦年に発売された戸数で成約戸数ではありません。
出所:株式会社不動産経済研究所

人口推移及び東京23区への人口流入

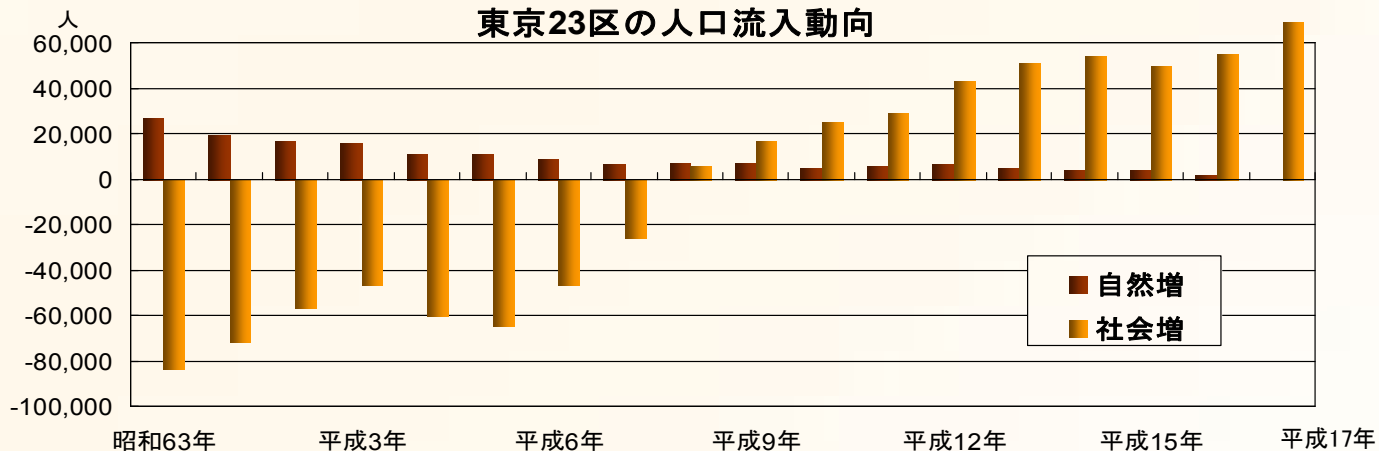
人口減少局面のなか東京都心部への人口流入は益々拡大

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」

- 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。



その他収入 (I)

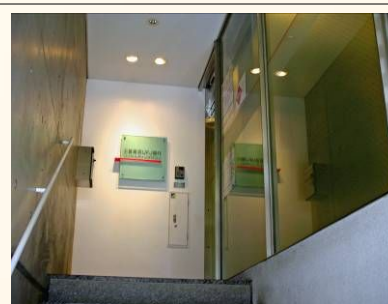
住宅賃料以外の収益源として13店舗、81百万円の収入、対総収入比10.1%



フォレシティ六本木



フォレシティ尾山台



スイート・ワン・コート



ファルコン心斎橋



フォレシティ両国



アバンシェル赤坂

その他収入（Ⅱ）

また店舗以外にも駐車場、看板、アンテナ、自動販売機の設置により
3期は13百万円の収入を計上しています



フォレシティ新蒲田



フォレシティ麻布十番貳番館



フォレシティ新蒲田



ファルコン心齋橋



フォレシティ麻布十番貳番館



フォレシティ秋葉原



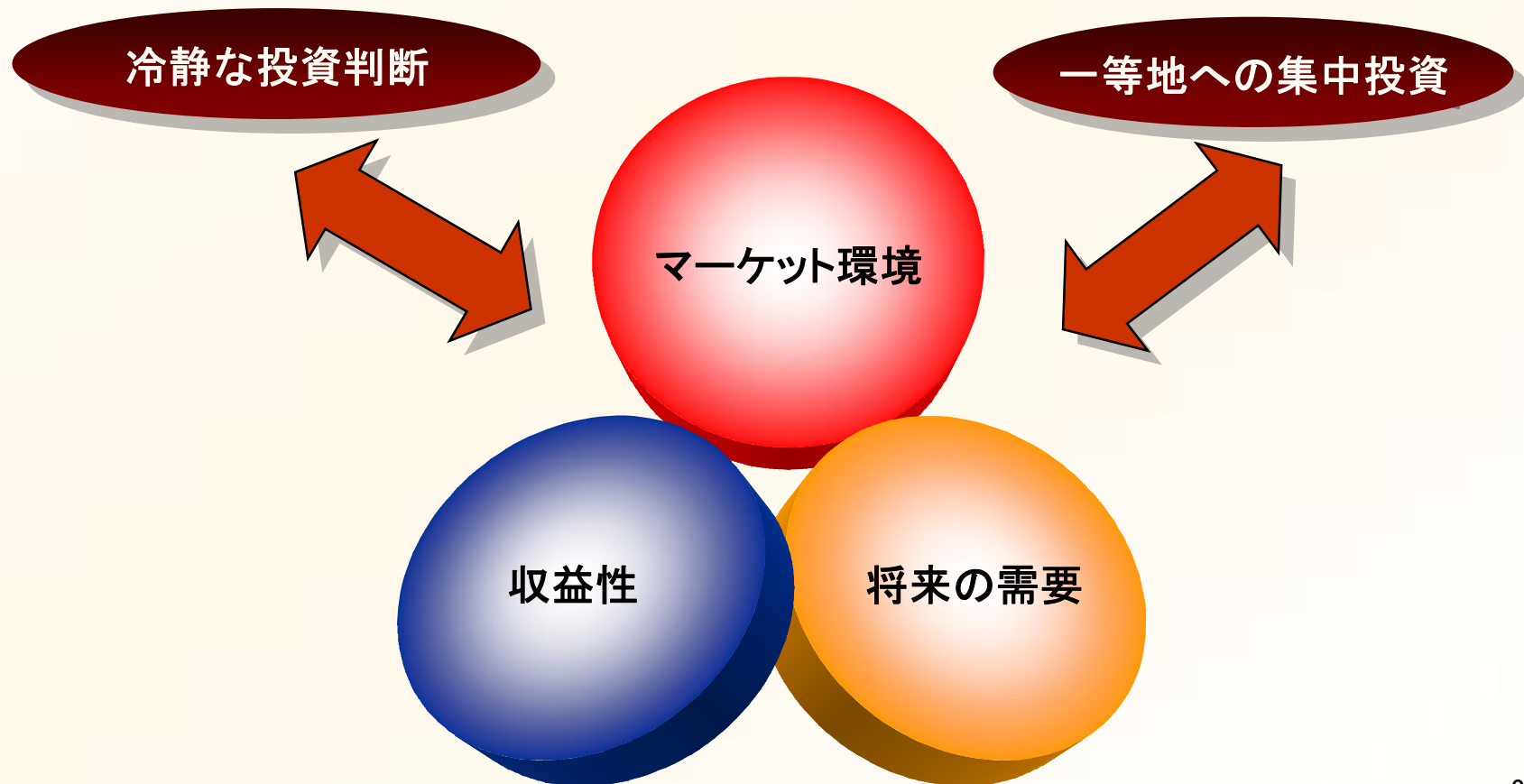
フォレシティ六本木



フォレシティ六本木

外部成長の基本方針

- 入居者のニーズを的確に把握しながら、将来の需要を予測し優良物件の取得を継続的に推進します。
- 市場全体の動きを冷静に判断し、過熱した取得競争には巻き込まれません。
- ファンドクリエーショングループ各社との間での「情報提供に関する覚書」を活用し、戦略的な運用を図ります。



ポートフォリオの構築方針

対象地域

	地域	目標 ^(注2)	平成19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%	83.5%
B	東京都のその他の地域	0～30%	4.0%
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%	12.5%

(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%	74.7%
ホテル	0～40%	25.3%
その他	0～10%	—

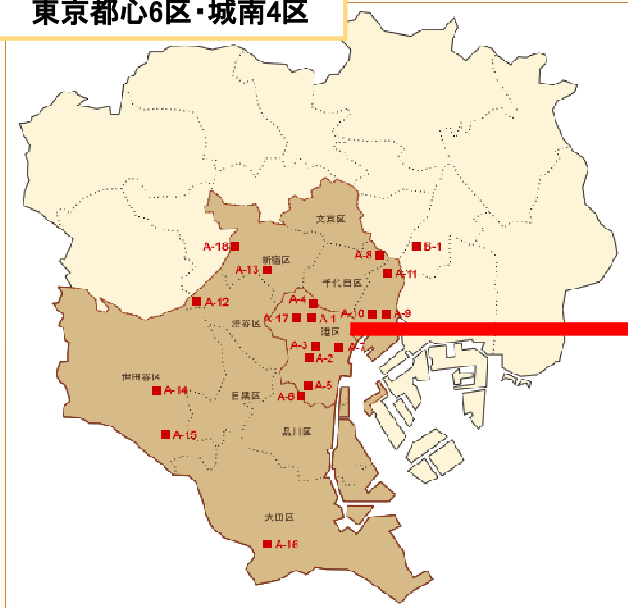
(注)取得価格の比率を記載しています。

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 **43.6%** を占める

(注) 平成19年4月末日現在

東京都心6区・城南4区



東京都港区

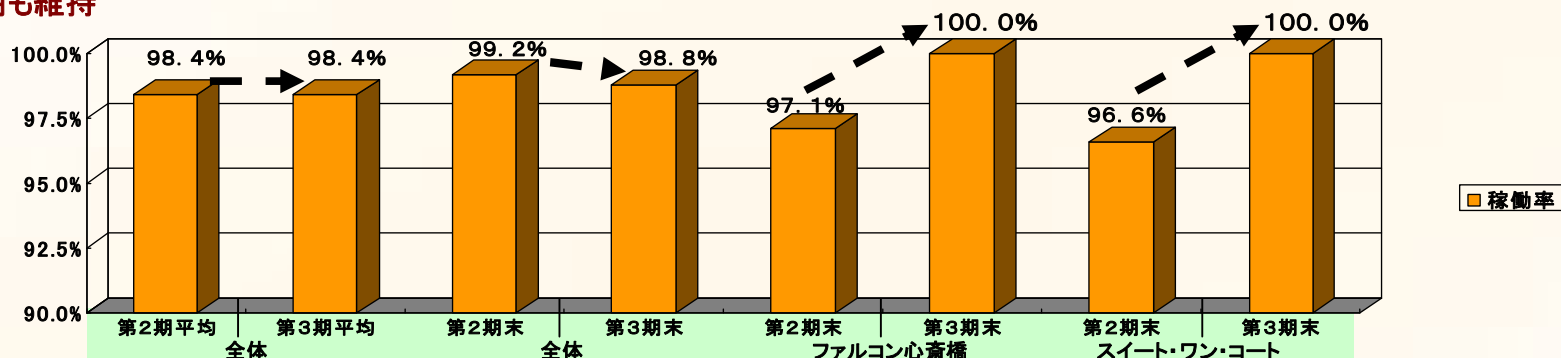


内部成長への取り組み①

第3期実績

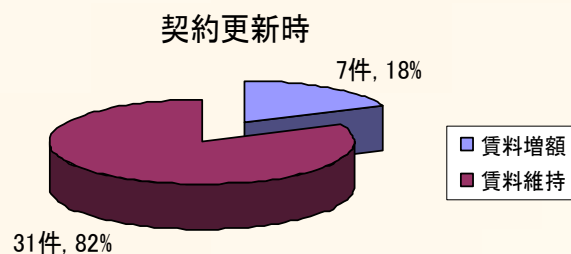
■ 高稼働率の維持

ファルコン心齋橋のリースアップ、スイートワンコートのリースアップ等により、第2期と同水準の平均稼働率98.4%を第3期も維持

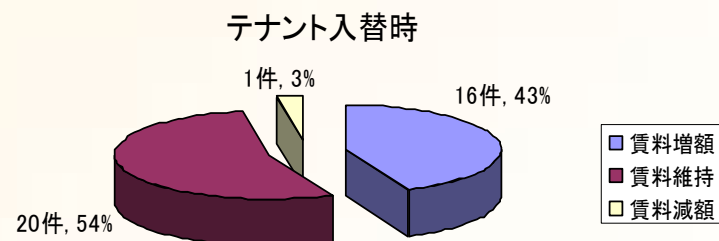


■ 賃料の維持・向上

第3期テナント更新時(合計38件)のうち、賃料維持更新31件、賃料増額更新7件(フォレシティ麻布十番5件、麻布十番式番館2件)、合計月額13千円の賃料アップ



第3期テナント入替時(合計37件)のうち、賃料減額1件、賃料維持20件、賃料増額16件(フォレシティ六本木1件、フォレシティ麻布十番4件、フォレシティ麻布十番式番館5件、フォレシティ白金台4件、スイートワンコート2件)、合計月額37千円の賃料アップ
賃料減額した1件についても礼金2ヶ月の収入があり、月割換算すると収入アップ



■ 収益機会の拡大

アンテナ、広告塔の設置により合計月額604千円の収入アップ

内部成長への取り組み②

第4期目標

- 更なるリーシング強化により平均稼働率98%の維持
- テナント更新時、テナント入替時に賃料アップ実施の継続更新（特に港区の物件を中心に）
- 継続的な収益機会拡大の模索及びコスト削減可能性の模索

安定した稼働率の
維持

賃料アップの
継続推進

収益機会拡大、コスト
合理化への継続努力

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	A-10
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	ピュロー 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	ビーサイト 銀座イースト
運用期間	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月
(A) 賃貸事業収入 小計	51,028	36,992	40,451	92,125	37,245	27,623	20,925	69,868	24,166	29,040
貸室賃料・共益費	48,673	35,169	35,336	92,125	37,245	24,009	20,925	69,085	23,936	29,040
その他賃貸事業収入	2,354	1,822	5,115	—	—	3,614	—	782	229	—
(B) 賃貸事業費用 小計	9,032	7,001	8,349	11,339	1,145	6,145	1,287	6,119	4,944	1,918
管理業務費	3,929	3,866	5,063	720	—	3,713	—	1,741	3,076	—
修繕費	200	334	882	65	—	556	—	1,127	393	—
公租公課	1,622	1,084	981	9,225	565	730	744	1,880	399	1,362
水道光熱費	647	380	551	—	—	301	—	722	289	—
損害保険料	92	74	57	341	79	63	42	134	49	55
その他賃貸事業費用	2,539	1,262	814	987	500	780	500	513	737	500
(C) 賃貸純収益 (NOI=(A)－(B))	41,995	29,990	32,101	80,785	36,099	21,478	19,637	63,748	19,221	27,121
(D) 減価償却費	5,123	3,821	4,493	15,329	4,856	3,426	2,526	9,570	3,470	3,400
(E) 賃貸事業損益 =(C)－(D)	36,872	26,169	27,607	65,456	31,242	18,051	17,111	54,178	15,751	23,720

個別物件の収支状況②

(単位：千円)

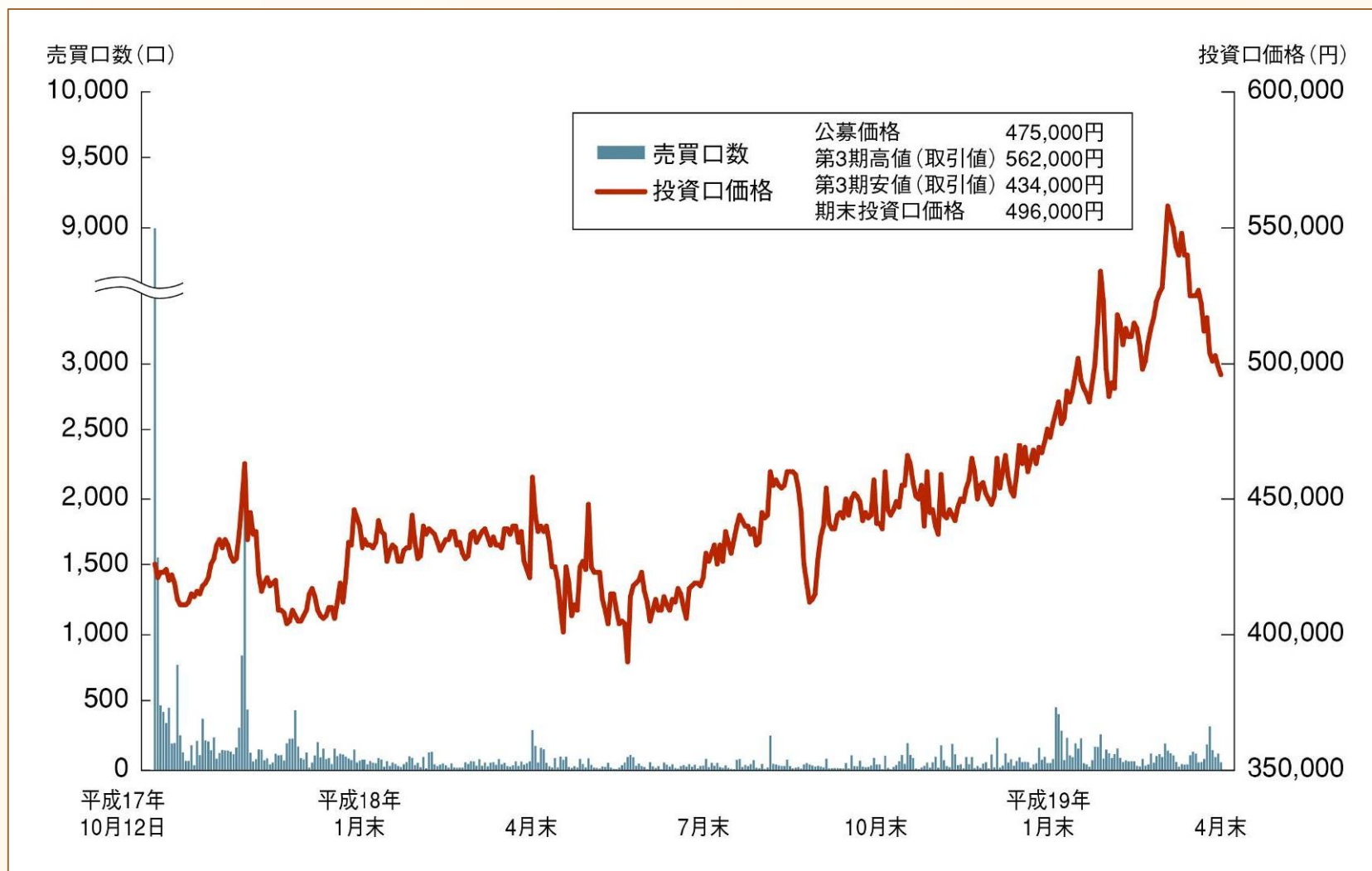
物件番号	A-11	A-12	A-13	A-14	A-15	A-16	A-17	A-18	B-1	D-1
物件名称	ビーサイト 日本橋 人形町	フォレシティ 笹塚	グランプレzzo 河田町	フォレシティ 桜新町	フォレシティ 尾山台	フォレシティ 新蒲田	テラス 乃木坂	フォレシティ 中落合	フォレシティ 両国	ファルコン 心斎橋
運用期間	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月
(A) 賃貸事業収入 小計	56,445	29,402	20,810	30,383	21,030	37,314	39,840	13,063	32,813	137,946
貸室賃料・共益費	56,445	29,094	17,823	27,190	19,157	35,427	39,840	12,988	32,738	113,736
その他賃貸事業収入	—	307	2,986	3,193	1,872	1,887	—	75	75	24,210
(B) 賃貸事業費用 小計	2,599	3,440	5,234	7,171	5,184	6,891	2,324	1,001	2,677	42,938
管理業務費	—	1,316	3,101	4,531	2,581	3,497	1,891	787	1,507	9,225
修繕費	—	279	686	1,336	617	962	90	—	—	60
公租公課	1,992	840	463	256	483	1,245	—	—	—	10,625
水道光熱費	—	316	197	328	228	391	60	192	482	20,231
損害保険料	105	46	28	44	51	105	36	22	71	410
その他賃貸事業費用	500	641	756	673	1,222	688	245	—	615	2,385
(C) 賃貸純収益 (NOI=(A)-(B))	53,845	25,962	15,575	23,211	15,846	30,422	37,515	12,061	30,135	95,008
(D) 減価償却費	7,027	3,644	2,182	3,560	1,712	5,153	3,057	1,638	5,155	19,081
(E) 賃貸事業損益 =(C)-(D)	46,818	22,317	13,393	19,651	14,134	25,269	34,457	10,423	24,980	75,927

平成19年10月期(第4期)の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	【第4期】平成19年5月1日～平成19年10月31日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・第4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。 ・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19年10月期約108百万円)
借入	<ul style="list-style-type: none"> ・第4期末における借入金残高は13,110百万円を想定しております。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・第4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3期期末投資主の状況

第3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(%)
シージーエムエルロンドン エクイティ	東京都品川区東品川 二丁目3番14号	7,700	23.54
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
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	2,188	6.69
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	1,921	5.87
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	1,158	3.54
ドイチェ バンク アーゲー ロ ンドン ビービー ノントリテー クライアantz 613	東京都千代田区永田町 二丁目11番1号	906	2.77
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	736	2.25
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
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーター ジャスデック アカ ウント	東京都千代田区丸の内 二丁目7番1号	545	1.66
株式会社南都銀行	奈良県奈良市橋本町16番地	539	1.64
合計		18,980	58.04

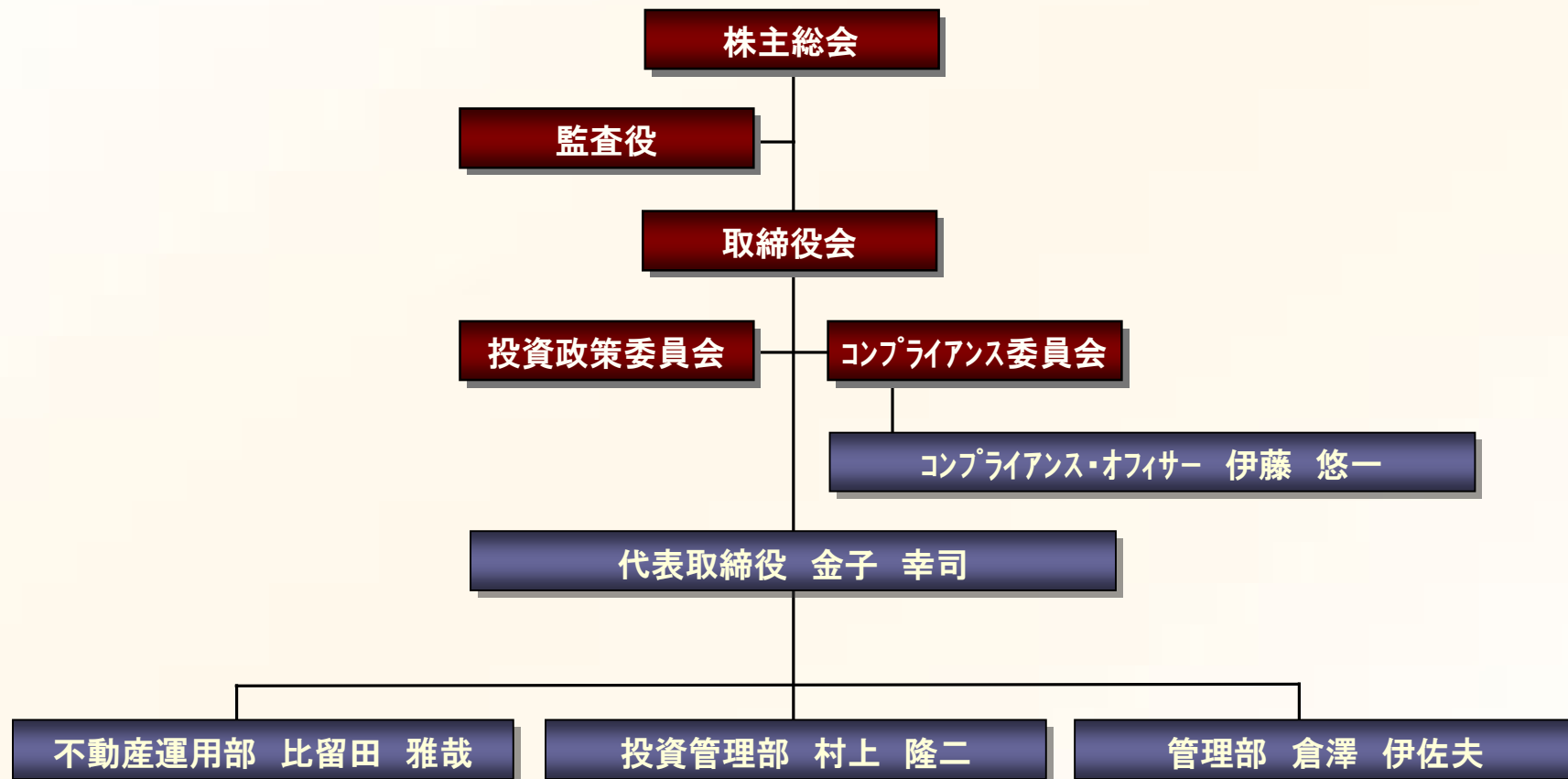
第3期末時点の投資主の構成



(注) 比率は小数点第2位未満を切捨てています。

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。

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。FCL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。