FCレジデンシャル投資法人

第6期(平成20年10月期)決算説明資料

2008年12月

Residential Investment Corporation

目次

1. 第6期決算ハイライト

第6期決算ハイライト 3

2. 第6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6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
第6期物件売却 12
第6期売却物件 13
物件別・地域別・用途別NOI利回り 14
賃料及び稼働率の推移 15
物件毎賃料及び入居退去の状況 16
賃料の増減状況 17
借入の状況 18
法令遵守と利益相反対策 19

4. 今後の運用方針

市場分析 21
資産の健全性維持 23
ポートフォリオの運用基本方針 25
ポートフォリオの構築方針 26
財務の健全性維持 27
今後の成長戦略 30

5. 参考資料

個別物件の収支状況 33
鑑定評価額 35
平成21年4月期(第7期)の運用状況予想の前提条件 36
投資口の状況 37
第6期期末投資主の状況 38
地震リスク分析 39
資産運用会社の運用体制 40

1. 第6期決算ハイライト

第6期決算ハイライト

第6期の運用状況

■稼働率（月末ベース）は、第6期中98%以上の高稼働率を維持
■ビーサイト日本橋人形町、フォレシティ尾山台、テラス乃木坂を期中に売却
■期限前弁済による有利子負債削減と全借入金のリファイナンスを実施

第6期決算及び第7期決算予想

＜営業収益＞
■月末ベースで98%以上の高稼働率を維持し、不動産賃貸事業収益は期初予想に比べ増収となるも、物件売却により前期比では136百万円の減収
■3物件売却により、売却益688百万円を計上（前期売却益は611百万円）

＜営業費用＞
■不動産賃貸事業費用は前期比31百万円の減少
■資産運用報酬が前期比10百万円減少

＜営業外損益＞
■借入金期限前弁済とリファイナンスによる融資関連費用増加等により、営業外損益は前期比87百万円の悪化

＜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784百万円、一口当たり分配金は23,998円

	第6期 実績	期初 予想	予想 差異	第5期 実績	第5期 実績差異	第7期 予想
営業収益（百万円）	1,353	1,331	22	1,414	△60	621
経常利益（百万円）	785	704	80	893	△107	231
当期純利益（百万円）	784	702	81	877	△93	230
1口当たり分配金（円）	23,998	21,494	2,504	26,846	△2,848	7,045

（注）予想値は一定の前提条件（36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6期決算内容

損益計算書

区分	第6期		第5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	**1,353,863**	**100.0**	**1,414,229**	**100.0**	**△ 60,366**	**△4.3**
賃貸事業収入	659,430		795,124		△ 135,694	
その他賃貸事業収入	6,235		7,513		△ 1,277	
不動産等売却益	688,197		611,592		76,605	
営業費用	**354,562**	**26.2**	**394,732**	**27.9**	**△ 40,170**	**△10.2**
賃貸事業費用	218,556		250,753		△ 32,197	
資産運用報酬	68,488		79,423		△ 10,934	
資産保管手数料	2,276		2,700		△ 424	
一般事務委託手数料	12,301		13,971		△ 1,670	
会計監査人報酬	9,500		9,500		0	
役員報酬	2,080		2,040		40	
その他営業費用	41,359		36,343		5,015	
営業利益	**999,300**	**73.8**	**1,019,496**	**72.1**	**△ 20,195**	**△2.0**
営業外収益	**6,482**	**0.5**	**1,553**	**0.1**	**4,928**	**317.3**
受取利息	2,254		1,499		755	
雑収入	0		54		△ 54	
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	**219,988**	**16.2**	**127,871**	**9.0**	**92,116**	**72.0**
支払利息	39,581		66,434		△ 26,853	
融資関連費用	167,551		48,581		118,969	
創立費償却	12,855		12,855		―	
経常利益	**785,794**	**58.0**	**893,178**	**63.2**	**△ 107,384**	**△12.0**
税引前当期純利益	**785,794**	**58.0**	**893,178**	**63.2**	**△ 107,384**	**△12.0**
法人税等及び法人税等調整額	**1,070**	**0.1**	**15,297**	**1.2**	**△ 14,226**	**△93.0**
当期純利益	**784,723**	**58.0**	**877,881**	**62.1**	**△ 93,157**	**△10.6**
前期繰越利益	**20**		**3**		**17**	
当期未処分利益	**784,744**		**877,885**		**△ 93,140**	

参考　不動産賃貸事業損益の内訳　（単位：千円）

区分	第6期		第5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	**665,666**	**100.0**	**802,637**	**100.0**	**△136,971**	**△17.1**
賃貸事業収入	**659,430**	**99.1**	**795,124**	**99.1**	**△135,694**	**△17.1**
賃貸料収入	606,312		741,387		△135,075	
駐車場収入	10,904		10,452		452	
礼金更新料収入	9,682		11,388		△1,706	
付帯収入	32,530		31,895		635	
その他賃貸事業収入	**6,235**	**0.9**	**7,513**	**0.9**	**△1,278**	**△17.0**
原状回復費収入	6,235		7,498		△1,263	
その他賃貸収入	－		15		△15	
不動産賃貸事業費用	**218,556**	**32.9**	**250,753**	**31.2**	**△32,197**	**△12.8**
委託管理料	46,744		49,695		△2,951	
信託報酬	10,292		11,947		△1,655	
水道光熱費	29,842		27,925		1,917	
公租公課	30,908		42,141		△11,233	
損害保険料	1,630		1,803		△173	
修繕費	9,505		12,074		△2,569	
減価償却費	85,183		100,589		△15,406	
その他賃貸費用	4,448		4,575		△127	
不動産賃貸事業損益	**447,109**	**67.1**	**551,884**	**68.8**	**△ 104,775**	**△19.0**

貸借対照表

区分	第6期 金額（千円）	第6期 構成比（%）	第5期 金額（千円）	第5期 構成比（%）	増減 金額（千円）	増減 前期比（%）
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	1,115,368		1,146,538		△31,170	
信託現金及び信託預金	924,323		1,023,304		△98,980	
営業未収入金	6,556		23,872		△ 17,316	
前払費用	3,294		30,954		△ 27,659	
繰延税金資産	22		—		22	
デリバティブ資産	—		12,047		△ 12,047	
その他	7,559		14,032		△ 6,472	
流動資産合計	**2,057,125**	**9.4**	**2,250,749**	**8.6**	**△ 193,624**	**△ 8.6**
固定資産						
有形固定資産						
建物	120,308		308,927		△ 188,618	
構築物	2,654		8,989		△ 6,334	
機械及び装置	–		4,979		△ 4,979	
工具、器具及び備品	4,354		25,889		△ 21,535	
土地	329,736		1,525,221		△ 1,195,484	
信託建物	4,930,578		5,569,852		△ 639,273	
信託構築物	28,399		31,003		△ 2,604	
信託機械及び装置	48,267		45,856		2,410	
信託工具、器具及び備品	491,070		550,927		△ 59,857	
信託土地	13,868,042		15,822,554		△ 1,954,512	
有形固定資産合計	**19,823,412**	**90.4**	**23,894,202**	**91.2**	**△ 4,070,789**	**△ 17.0**
無形固定資産						
その他	48		48		—	
無形固定資産合計	**48**	**0.0**	**48**	**0.0**	**—**	**0.0**
投資その他の資産						
敷金及び保証金	10,000		10,000		—	
長期前払費用	119		1,399		△ 1,280	
投資その他の資産合計	**10,119**	**0.0**	**11,399**	**0.0**	**△ 1,280**	**△ 11.2**
固定資産合計	**19,833,580**	**90.4**	**23,905,650**	**91.2**	**△ 4,072,070**	**△ 17.0**
繰延資産						
創立費	38,567		51,423		△ 12,855	
繰延資産合計	**38,567**	**0.2**	**51,423**	**0.2**	**△ 12,855**	**△ 25.0**
資産合計	**21,929,273**	**100.0**	**26,207,823**	**100.0**	**△ 4,278,550**	**△ 16.3**

区分	第6期 金額（千円）	第6期 構成比（%）	第5期 金額（千円）	第5期 構成比（%）	増減 金額（千円）	増減 前期比（%）
負債の部						
流動負債						
短期借入金	5,590,000		—		5,590,000	
一年内返済予定の長期借入金	—		8,420,000		△8,420,000	
未払金	3,945		3,610		335	
未払費用	113,670		127,913		△ 14,242	
未払法人税等	690		605		85	
前受金	74,871		83,269		△ 8,397	
その他	29,527		84,464		△ 54,936	
繰延税金負債	—		1,320		△ 1,320	
流動負債合計	**5,812,705**	**26.5**	**8,721,183**	**33.3**	**△ 2,908,477**	**△ 33.3**
固定負債						
長期借入金	—		1,190,000		△ 1,190,000	
預り敷金及び保証金	2,164		33,604		△ 31,440	
信託預り敷金及び保証金	400,858		454,319		△ 53,461	
固定負債合計	**403,022**	**1.8**	**1,677,923**	**6.4**	**△ 1,274,901**	**△ 76.0**
負債合計	**6,215,728**	**28.3**	**10,399,107**	**39.7**	**△ 4,183,378**	**△ 40.2**
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	**14,928,800**	**68.1**	**14,928,800**	**57.0**	**—**	**0.0**
剰余金						
当期未処分利益	784,744		877,885		△ 93,140	
剰余金合計	784,744	3.6	877,885	3.3	△ 93,140	△10.6
投資主資本合計	**15,713,544**	**71.7**	**15,806,685**	**60.3**	**△ 93,140**	**△ 0.6**
評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益	—		2,031		△ 2,031	
評価・換算差額等合計	**—**	**0.0**	**2,031**	**0.0**	**△ 2,031**	**△ 100.0**
純資産合計	**15,713,544**	**71.7**	**15,808,716**	**60.3**	**△ 95,171**	**△ 0.6**
負債純資産合計	**21,929,273**	**100.0**	**26,207,823**	**100.0**	**△ 4,278,550**	**△ 16.3**

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6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	785,794
減価償却費	85,183
長期前払費用償却額	29,962
創立費償却額	12,855
受取利息	△ 2,254
支払利息	39,581
未収入金の増減額（△は増加）	3,807
前払費用の増減額（△は増加）	7,485
未払費用の増減額（△は減少）	△ 13,984
前受金の増減額（△は減少）	△ 8,397
信託有形固定資産の売却による減少額	3,993,658
その他	△ 37,899
小計	4,895,790
利息の受取額	2,254
利息の支払額	△ 39,839
法人税等の支払額	△ 1,008
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,857,198
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	△ 8,051
預り敷金及び保証金の支出	△ 31,440
信託預り敷金及び保証金の支出	△ 73,980
信託預り敷金及び保証金の収入	20,519
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 92,952
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	5,590,000
長期借入金の返済による支出	△ 9,610,000
分配金の支払額	△ 876,694
金利キャップの解約による収入	2,298
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,894,396
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△ 130,150
現金及び現金同等物の期首残高	2,169,842
現金及び現金同等物の期末残高	2,039,691

金銭の分配に係る計算書

項目	第6期	第5期
Ⅰ. 当期未処分利益	784,744,762円	877,885,039円
Ⅱ. 分配金の額	784,734,600円	877,864,200円
（投資口1口当たり分配金の額）	（23,998円）	（26,846円）
Ⅲ. 次期繰越利益	10,162円	20,839円

財務指標

項目	第6期	第5期
期末総資産	21,929百万円	26,207百万円
期末物件数	16物件	19物件
期末有利子負債額	5,590百万円	9,610百万円
FFO（注1）	181百万円	366百万円
NOI （注2）	532百万円	652百万円
期末純資産（NAV）	15,713百万円	15,808百万円
一口当たり純資産	480,536円	483,446円
総資産経常利益率（ROA）（年換算）（注3）	3.3%(6.5%)	3.2%(6.5%)
純資産当期純利益率（年換算）（注4）	5.0%(10.0%)	5.7%(11.4%)
期末自己資本比率	71.7%	60.3%
LTV（注5）	25.5%	36.7%

（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6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	93.9
A-2	フォレシティ麻布十番	東京都港区三田	1,140,000	5.76	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	6.31	97.2
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	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	4.78	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	当期売却済		
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	96.9
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	100.0
A-15	フォレシティ尾山台	東京都世田谷区尾山台	当期売却済		
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-17	テラス乃木坂	東京都港区赤坂	当期売却済		
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 （売却後16物件）			19,797,100	100.00	99.1

（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20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

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

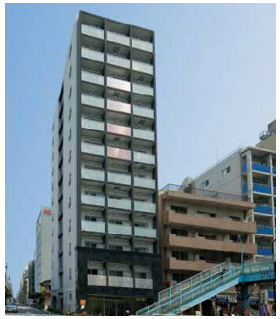
フォレシティ尾山台
都心6区及び城南4区

フォレシティ新蒲田
都心6区及び城南4区

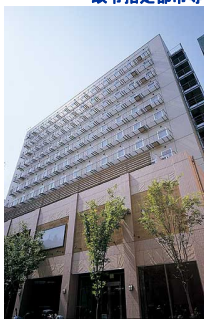
テラス乃木坂
都心6区及び城南4区

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



第6期物件売却

売却の検討

■恒常的にNOI利回りが相対的に低い（※ﾌｫﾚｼﾃｨ尾山台）

■オペレーショナル・リスクを勘案すると、将来の賃料交渉が難しい
（※ﾋﾞｰｻｲﾄ日本橋人形町）

■高所得者対象小戸数物件でボラティリティが高い
（※テラス乃木坂）

高評価の引合いがあり、絶好の売り場と判断

■駅近、築浅物件がもたらした、効率の良いｷｬﾋﾟﾀﾙｹﾞｲﾝを
投資家に還元　→売却益688百万円

■不動産市場・資金調達市場変調への対応策としての
レバレッジ・コントロール　→LTV25.5%

第6期売却物件

A-11 都心6区及び城南4区

ビーサイト日本橋人形町

物件所在	中央区日本橋堀留町一丁目7番2号
譲渡資産の取得日	平成17年10月12日
譲渡価額	2,417百万円
帳簿価額	1,881百万円
売却益	456百万円
契約締結日	平成20年3月3日
引渡日	平成20年6月10日

A-15 都心6区及び城南4区

フォレシティ尾山台

物件所在	世田谷区尾山台三丁目34番5号
譲渡資産の取得日	平成17年10月14日
譲渡価額	720百万円
帳簿価額	697百万円
売却益	3百万円
契約締結日	平成20年3月3日
引渡日	平成20年6月10日

A-17 都心6区及び城南4区

テラス乃木坂

物件所在	港区赤坂九丁目1番20号
譲渡資産の取得日	平成18年3月28日
譲渡価額	1,696百万円
帳簿価額	1,414百万円
売却益	228百万円
契約締結日	平成20年3月3日
引渡日	平成20年6月10日

(注1)「譲渡価額」は、当該不動産等の譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課)を考慮しない金額(譲渡契約書等に記載された売買価格)を記載しております。
(注2)「売却益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しております。

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1）
A-1	フォレシティ六本木	4.30
A-2	フォレシティ麻布十番	5.04
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	5.17
A-5	ビュロー高輪台（SA）	5.15
A-6	フォレシティ白金台	4.43
A-7	ビーサイト浜松町（SA）	5.53
A-8	フォレシティ秋葉原	4.99
A-9	スイート・ワン・コート	4.75
A-10	ビーサイト銀座イースト（SA）	5.70
A-12	フォレシティ笹塚	4.94
A-13	グランプレッソ河田町	4.62
A-14	フォレシティ桜新町	4.76
A-16	フォレシティ新蒲田	5.45
A-18	フォレシティ中落合	5.12
B-1	フォレシティ両国	5.48
D-1	ファルコン心斎橋（ホテル）	5.89
加重平均		5.16

地域別

地　域	NOI利回り（%）（注1）
都心6区及び城南4区	4.97
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	5.89
加重平均	5.16

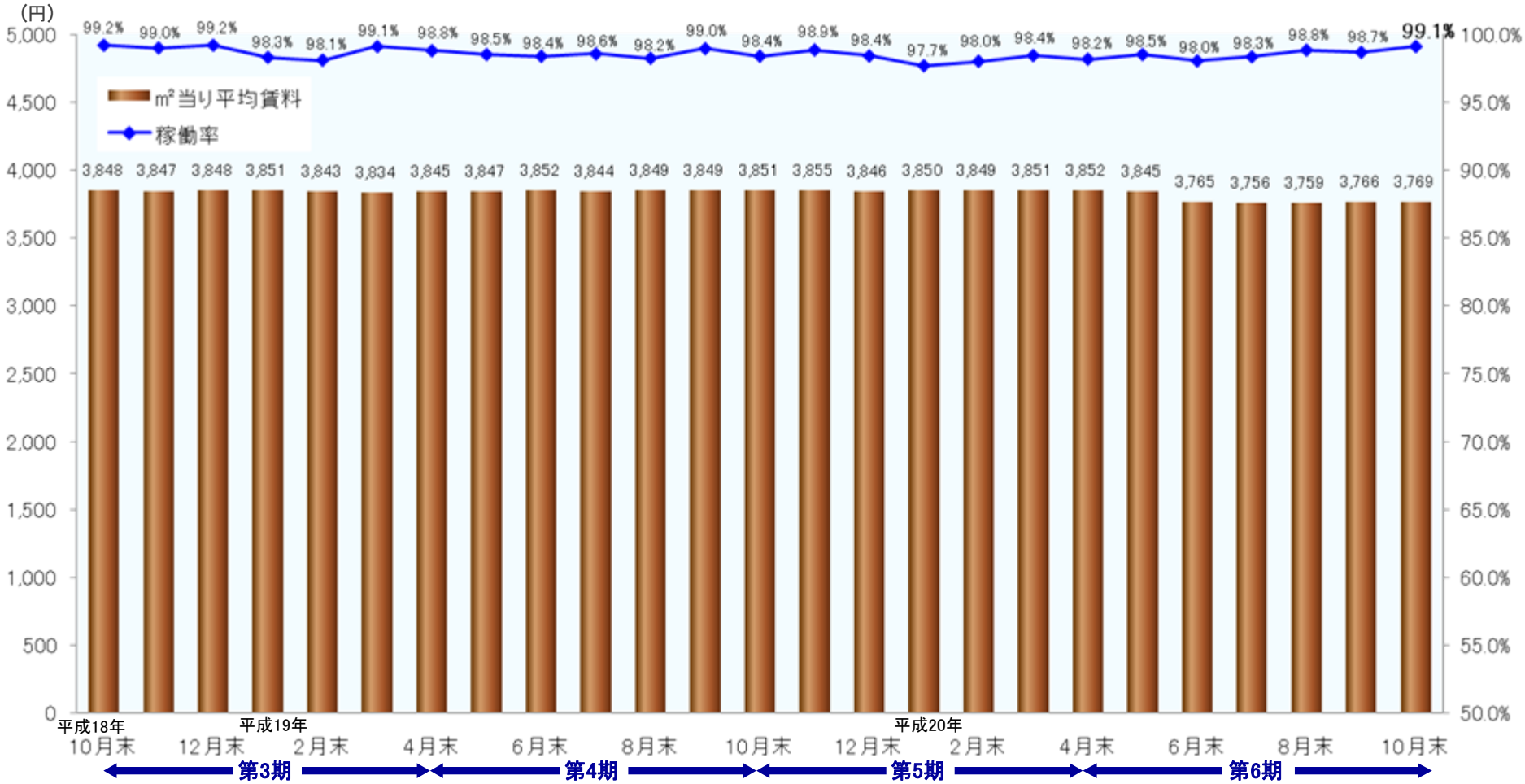
用途別

用　途	NOI利回り（%）（注1）
賃貸住宅（SAを含みます。）	5.01
ホテル	5.89
その他	―
加重平均	5.16

（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6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6期は㎡当り3,700円台を推移　※3物件売却による平均賃料変動の考慮前ベース

■稼働率　第6期中は毎月末時点で、98%以上を維持

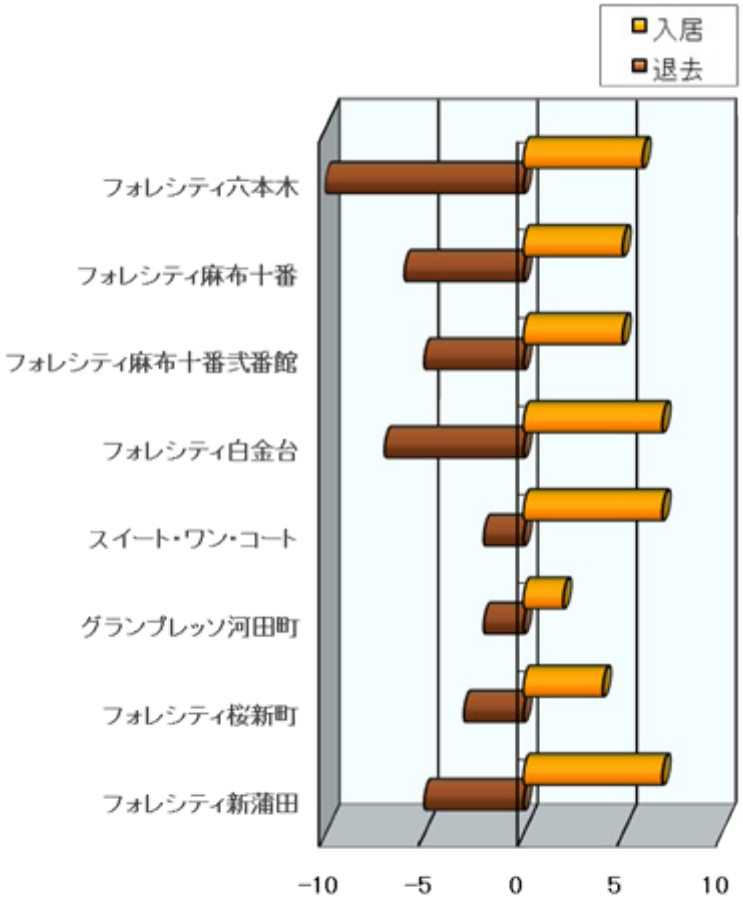
物件毎賃料及び入居退去の状況

物件毎賃料及び賃料単価

物件番号	物件名称	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	7,802,780	4,995
A-2	フォレシティ麻布十番	5,807,000	5,337
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	5,972,000	5,218
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	4,064,000	4,493
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	4,195,000	4,070
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	4,653
A-14	フォレシティ桜新町	4,666,000	3,944
A-16	フォレシティ新蒲田	5,622,500	3,262
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		97,815,708	3,769

（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。

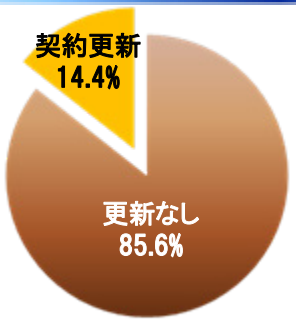
第6期入居退去の状況



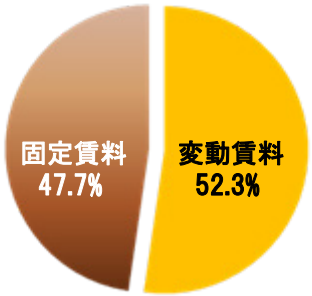
賃料の増減状況

固定賃料比率が高く、収益の下振れリスクは低い

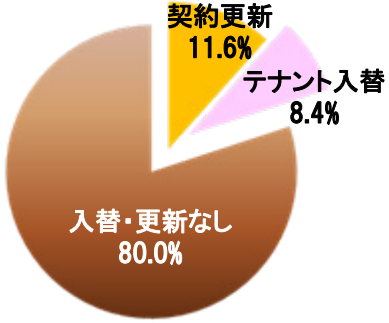
固定賃料物件の契約更新状況



賃料の種類別比率

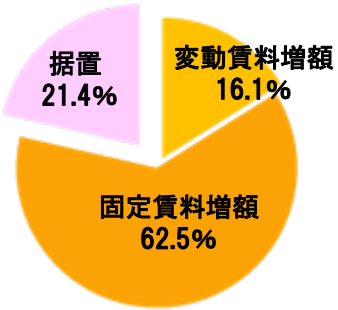


変動賃料物件の契約状況



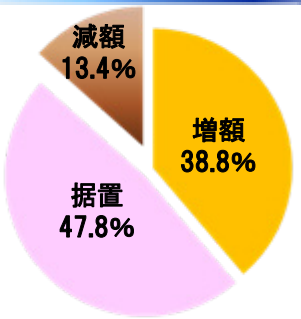
入替・契約更新時共に賃料は増額傾向を維持

契約更新時



	件数	金額	月額賃料への影響度
変動賃料増額	17件	21,000円	0.021%
固定賃料増額	1件	101,600円	0.104%
賃料減額	0件	0円	0.000%
賃料据置	17件		
合計	35件	122,600円	0.125%

テナント入替時



	件数	金額	月額賃料への影響度
賃料増額	20件	69,973円	0.072%
賃料減額	5件	△53,375円	△0.055%
賃料据置	18件		
合計	43件	16,598円	0.017%

(注1)月額賃料への影響度は、小数点以下第4位を四捨五入しております。 (注2)月額賃料への影響度は、10月分賃料に対する増減の割合です。

借入の状況

第6期末時点の借入金残高：55.9億円
LTV：25.5%（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	1.57083% （注）	平成20年10月14日	平成21年10月14日	有担保

（注）平成20年10月14日から平成20年12月30日までの金利

既存借入金であるタームローン1の返済期日到来によるリファイナンスに伴い、今後の機動的なファイナンス戦略を実現するために、タームローン2、タームローン3についても期限前弁済を行い、借入金の一本化を図りました。

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。

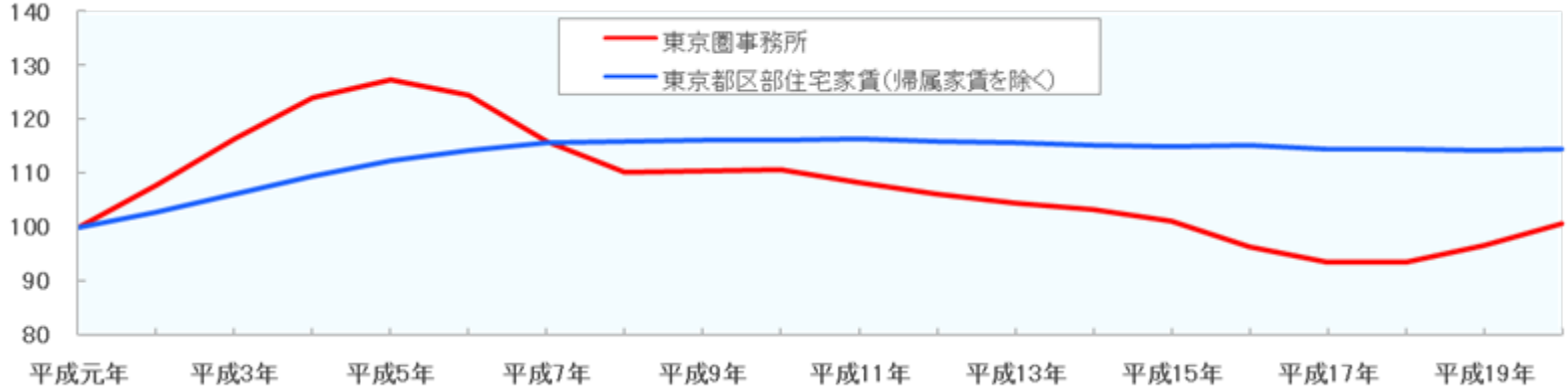
利害関係者との取引についての審議には、利害関係者の役員及び社員である委員又は取締役は、議決権を有しません。

4. 今後の運用方針

市場分析①

住宅賃料は事務所賃料に比べ安定して推移

■賃料水準の推移

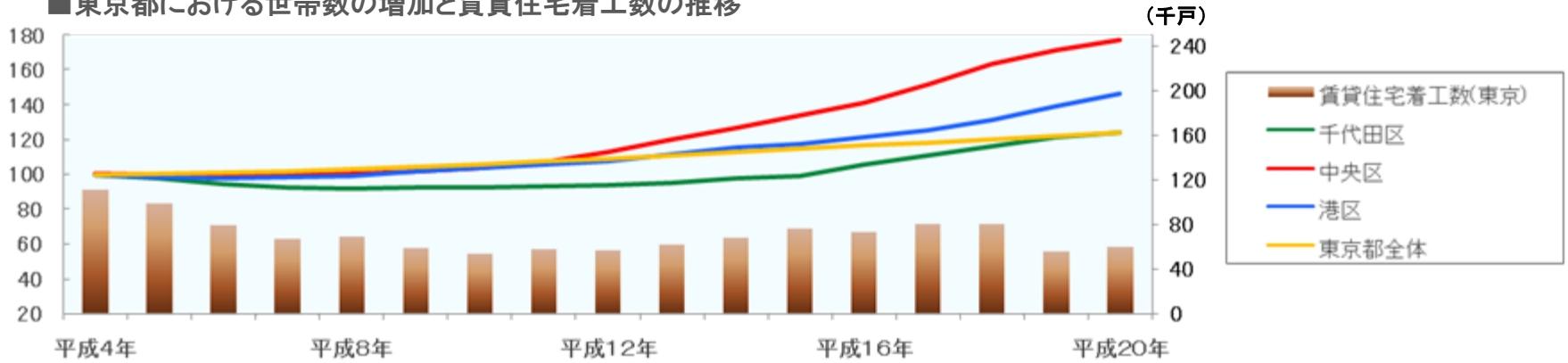


(注)平成元年1月を100とする指数

出所:住居は総務省統計局「消費者物価指数」、事務所は日本銀行「企業向けサービス価格指数」

東京都の世帯数は増加傾向、賃貸住宅着工数は横ばいもしくは減少傾向

■東京都における世帯数の増加と賃貸住宅着工数の推移



(注)世帯数は平成4年1月を100とする指数、賃貸住宅着工数は平成20年9月までの実数を記載

出所:世帯数は東京都総務局「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」、賃貸住宅着工数は東京都都市整備局「住宅着工統計」

市場分析②

都心10区のワンルームマンション建築に対する規制強化

■規制状況

規制法令	区　名
条例	中央区、港区、渋谷区、新宿区、文京区、目黒区、世田谷区
指導要綱	千代田区、品川区、大田区

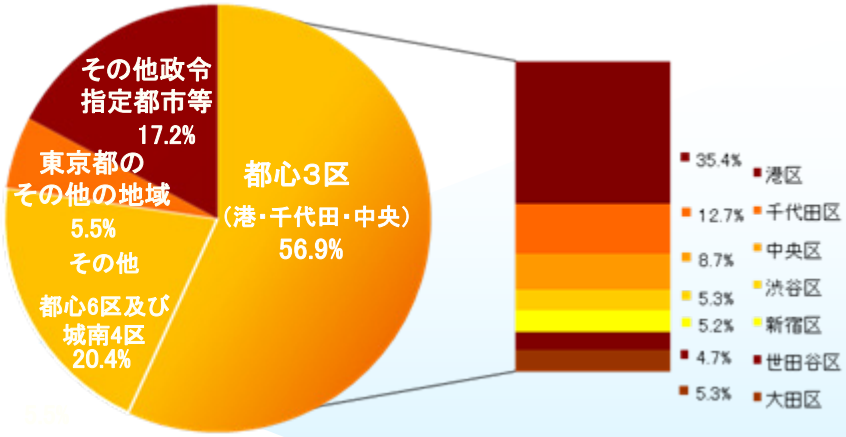
新規物件は開発及び管理コスト上昇、賃料価格訴求力のある既存物件が優位に

■規制内容　（青字は条例による規制の地区）

規制内容	要件	区　名
専有面積の制限	最低専有面積 25㎡以上	中央区、港区（原則）、新宿区、文京区、品川区（第1種低層住居地域） 目黒区、世田谷区、大田区（第1・2種低層住居地域）
ファミリー向け 住戸の設置	一定戸数以上の場合	都心10区すべてで規制 例）千代田区：総戸数20戸以上の時、総専有面積の1/3以上を40㎡以上の住戸とする 中央区　：総戸数10戸以上の時、総専有面積の1/3以上を40㎡以上の住戸とする 港区　　：29戸を超えた数の2割に1を加えた数以上を50㎡以上の住戸とする
管理人駐在	週5日・8時間/日以上の 規定がある地域	港区、千代田区、渋谷区、新宿区、文京区、大田区、目黒区、品川区

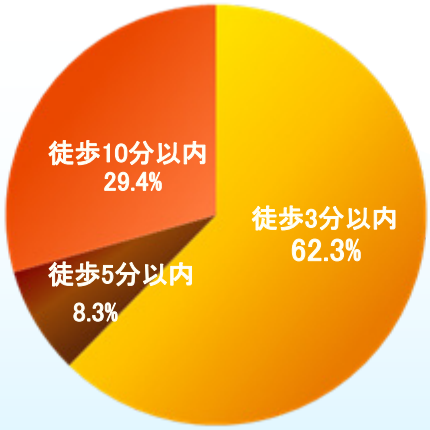
資産の健全性維持①　～ポートフォリオの状況

地域別



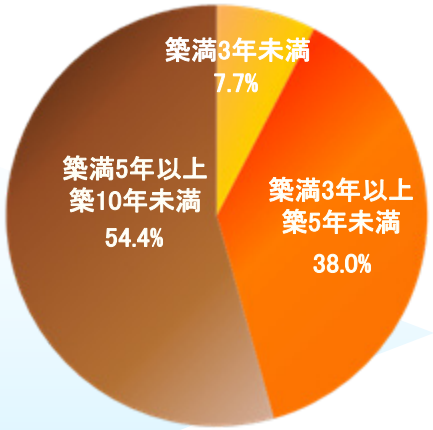
（注1）平成20年10月末日現在
（注2）取得価格に基づき、加重平均した割合を表示しております。

最寄駅からの所要時間



（注1）平成20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20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5.1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

資産の健全性維持②　～ 一等地への集中投資

（注）平成20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

東京都心3 区

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20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。

財務の健全性維持①

借入金返済による的確なレバレッジ・コントロールと借入先の一本化

物件売却と借入金の一部期限前弁済

借入金残高： 96.1億円
LTV ： 36.7%

40.2億円返済 → 55.9億円 25.5%

タームローン1

借入先	返済期限	借入残高
あおぞら銀行 他10行	平成20年 10月14日	73.0億円

30.5億円返済 → 借入残高 42.5億円

タームローン2

借入先	返済期限	借入残高
あおぞら銀行	平成21年 3月27日	11.2億円

4.7億円返済 → 借入残高 6.5億円

タームローン3

借入先	返済期限	借入残高
りそな銀行	平成21年 9月8日	11.9億円

5.0億円返済 → 借入残高 6.9億円

リファイナンスに伴う借入先の一本化

ターム ローン1の返済期日到来によるリファイナンスに伴い、今後の機動的なファイナンス戦略を実現するために、ターム ローン2、ターム ローン3についても期限前弁済を行い、借入先を一本化しました。

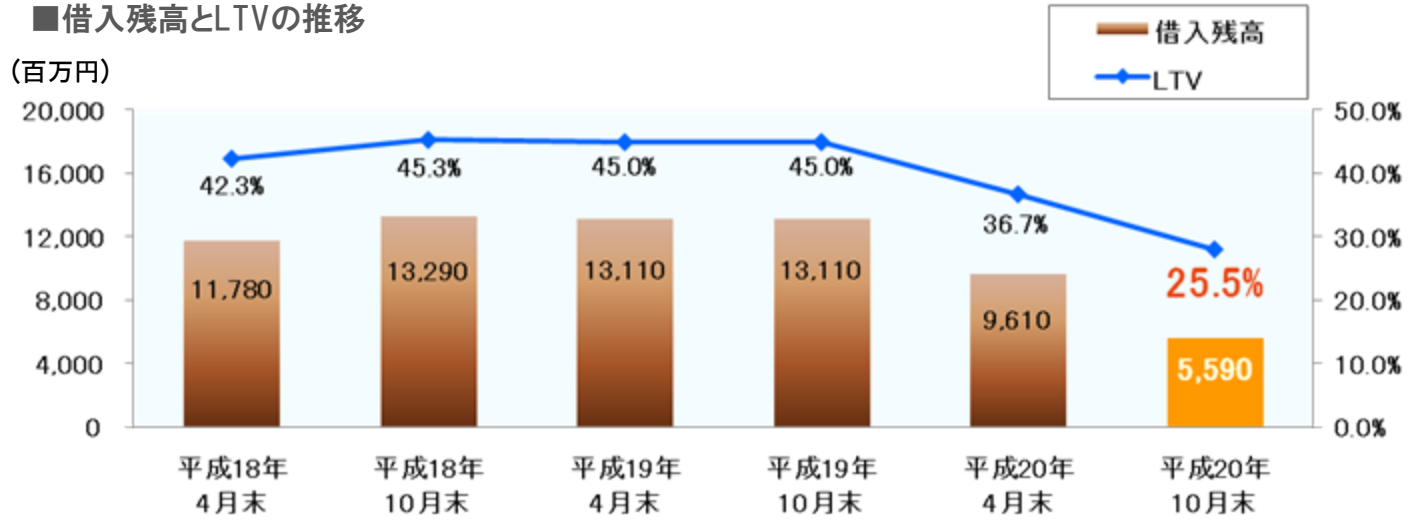
ターム ローン4

借入先	借入金額	借入日	返済期限
あおぞら銀行	55.9億円	平成20年 10月14日	平成21年 10月14日

財務の健全性維持②

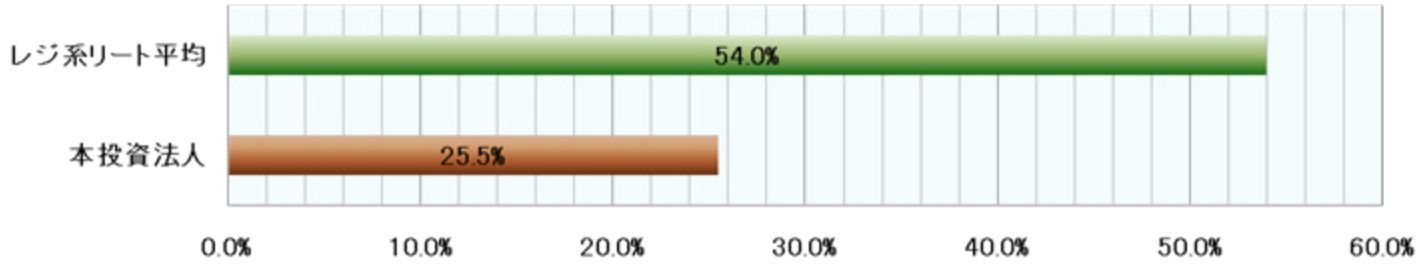
レバレッジ・コントロールによりLTVは25.5%へ低下

■借入残高とLTVの推移



本投資法人のLTVはJ-REIT最低水準

■レジ系リートとのLTVの比較



(注1)LTV＝負債総額÷(負債総額＋出資総額)

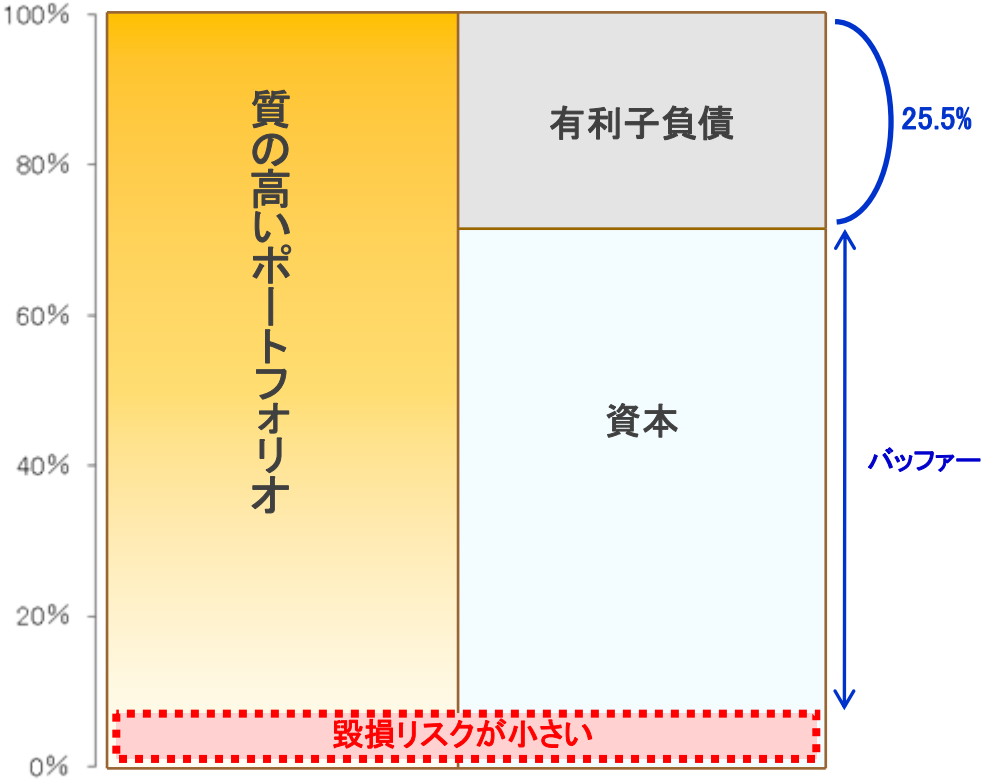
(注2)レジ系リート平均は、日本ﾚｼﾞﾃﾞﾝｼｬﾙ・ﾌﾟﾛｽﾍﾟｸﾄ・ｼﾞｬﾊﾟﾝｼﾝｸﾞﾙﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ・ｱﾄﾞﾊﾞﾝｽﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ・ｽﾀｰﾂﾌﾟﾛｼｰﾄﾞ・ﾘﾌﾟﾗｽﾚｼﾞﾃﾞﾝｼｬﾙ・日本ｱｺﾓﾃﾞｰｼｮﾝﾌｧﾝﾄﾞ・野村不動産ﾚｼﾞﾃﾞﾝｼｬﾙの平均値です。

※11月27日現在 ファンドクリエーション不動産投信㈱調べ

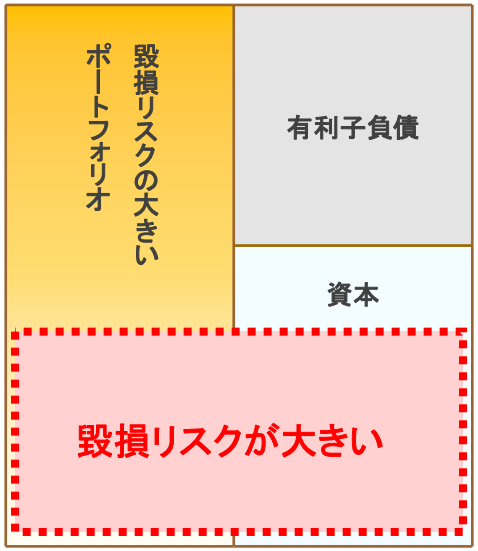
財務の健全性維持③

不動産価格下落局面における優良ポートフォリオ・低レバレッジの優位性

質の高いポートフォリオ・低レバレッジ



（参考）
毀損リスクの大きいポートフォリオ・高レバレッジ



質の高いポートフォリオと低レバレッジにより、
不動産価格下落局面においても財務の健全性を維持

今後の成長戦略①

堅実な資産運用

資産の健全性維持

都心、高稼働の値崩れしにくい不動産への集中投資

- *安定的な収益の確保*
- *課題物件売却による更なる洗練化*
- *市況悪化局面にも強いポートフォリオ構築*

財務の健全性維持

調達市場動向を捉えた的確なレバレッジ・コントロール

- *LTV25.5%への低減とリファイナンス実施*
- *将来の投資機会を見据えた機動的な対応へ備え*

導管性問題の解消

大量保有者(Prospect Asset Management, Inc.)による投資口保有比率が40%台から20%台へ低下(注1)。税法上の導管性要件における同族会社要件である50%を大きく下回る水準となり、これまでの導管性要件への抵触リスクは大きく低減。

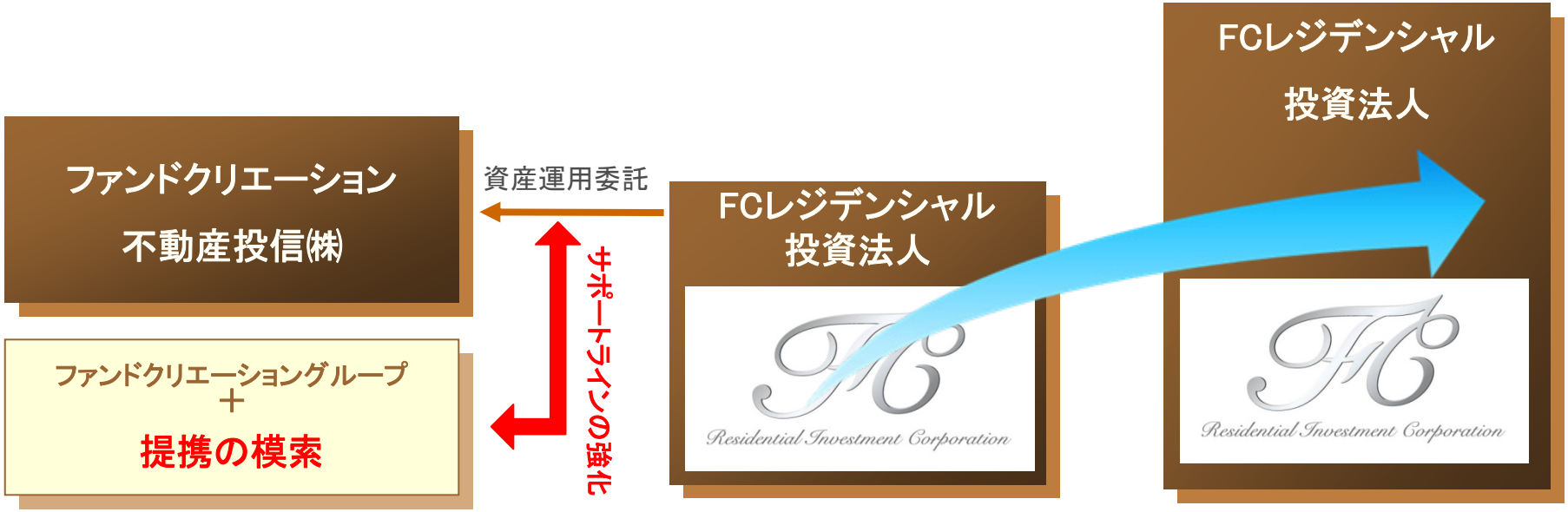
(注1)平成20年11月7日提出大量保有報告書(変更報告書)によるProspect Asset Management, Inc.の保有投資口数は6,685口、保有投資口比率は20.44%

今後の成長戦略②

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	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	ビーサイト銀座イースト
運用期間	20年5月1日～20年10月31日	20年5月1日～20年10月31日	20年5月1日～20年10月31日	20年5月1日～20年10月31日	20年5月1日～20年10月31日	20年5月1日～20年10月31日	20年5月1日～20年10月31日	20年5月1日～20年10月31日	20年5月1日～20年10月31日
(A) 賃貸事業収入　小計	48,696	37,235	39,690	37,245	26,584	20,925	70,826	25,191	29,040
貸室賃料・共益費	47,799	34,839	35,522	37,245	22,895	20,925	68,952	23,463	29,040
その他賃貸事業収入	897	2,395	4,167	0	3,689	0	1,874	1,728	0
(B) 賃貸事業費用　小計	11,390	8,446	7,025	2,040	8,306	1,406	7,992	6,548	1,938
管理業務費	4,666	4,363	3,902	0	4,355	0	1,734	3,973	0
修繕費	1,170	471	685	0	1,473	24	1,506	637	22
公租公課	2,598	1,857	981	1,464	1,243	840	3,369	919	1,362
水道光熱費	487	394	604	0	385	0	749	316	0
損害保険料	99	66	55	75	64	41	130	48	53
その他賃貸事業費用	2,366	1,294	795	500	783	500	500	654	500
(C) 賃貸純収益 (NOI＝(A)－(B))	37,305	28,788	32,665	35,204	18,278	19,518	62,834	18,643	27,101
(D) 減価償却費	5,130	3,825	4,493	4,856	3,438	2,526	9,576	3,475	3,400
(E) 賃貸事業損益 ＝(C)－(D)	32,174	24,962	28,171	30,347	14,840	16,992	53,257	15,168	23,700

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	グランプレッソ河田町	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	20年5月1日～20年6月10日	20年5月1日～20年10月31日	20年5月1日～20年10月31日	20年5月1日～20年10月31日	20年5月1日～20年6月10日	20年5月1日～20年10月31日	20年5月1日～20年6月10日	20年5月1日～20年10月31日	20年5月1日～20年10月31日	20年5月1日～20年10月31日
(A) 賃貸事業収入　小計	12,299	29,590	18,180	27,509	4,111	37,336	8,632	13,063	33,625	145,950
貸室賃料・共益費	12,299	29,229	17,755	26,699	4,081	34,493	8,632	12,988	33,488	116,936
その他賃貸事業収入	0	361	425	810	30	2,842	0	75	137	29,013
(B) 賃貸事業費用　小計	781	3,630	3,901	5,338	2,039	9,065	971	1,354	3,876	47,318
管理業務費	0	1,324	1,762	3,707	1,356	4,155	345	786	1,498	8,811
修繕費	0	464	335	330	88	1,706	361	0	142	85
公租公課	527	840	452	256	153	1,991	150	364	1,044	10,491
水道光熱費	0	317	196	330	72	439	25	183	500	24,838
損害保険料	142	42	27	40	95	106	61	20	64	391
その他賃貸事業費用	111	640	1,126	672	274	665	27	0	626	2,700
(C) 賃貸純収益（NOI＝（A）－（B））	11,448	25,960	14,279	22,171	2,071	28,270	7,660	11,709	29,749	98,631
(D) 減価償却費	2,342	3,650	2,182	3,560	570	5,157	1,023	1,638	5,155	19,177
(E) 賃貸事業損益＝（C）－（D）	9,105	22,310	12,096	18,611	1,501	23,112	6,636	10,070	24,594	79,454

鑑定評価額

	取得時		5期末		6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	4.6%	1,750	5.0%	1,630	谷澤
フォレシティ麻布十番	4.7%	1,140	4.6%	1,230	5.0%	1,140	谷澤
フォレシティ麻布十番弐番館	4.7%	1,250	4.6%	1,360	5.0%	1,240	谷澤
ビュロー高輪台	5.0%	1,360	4.9%	1,360	5.2%	1,300	大和
フォレシティ白金台	4.7%	824	4.6%	835	4.8%	792	大和
ビーサイト浜松町	5.5%	701	5.3%	702	5.5%	673	大和
フォレシティ秋葉原	(注1) 4.9%	2,520	4.7%	2,520	4.8%	2,450	(注1)大和
スイート・ワン・コート	5.0%	786	4.7%	798	4.9%	761	大和
ビーサイト銀座イースト	5.5%	946	5.4%	948	5.6%	906	大和
フォレシティ笹塚	4.8%	1,050	4.7%	1,070	4.9%	1,030	大和
グランプレッソ河田町	4.8%	605	4.7%	617	4.9%	558	大和
フォレシティ桜新町	4.8%	932	4.7%	925	4.9%	887	大和
フォレシティ新蒲田	5.3%	1,040	5.0%	1,080	5.2%	1,030	大和
フォレシティ中落合	5.0%	437	4.8%	442	5.0%	418	大和
フォレシティ両国	5.0%	1,080	4.9%	1,150	5.0%	1,120	大和
ファルコン心斎橋	5.7%	3,410	5.2%	3,540	5.2%	3,470	大和
Cap Rateの加重平均	**5.1%**	**19,811**	**4.9%**	**20,327**	**5.1%**	**19,405**	

(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。

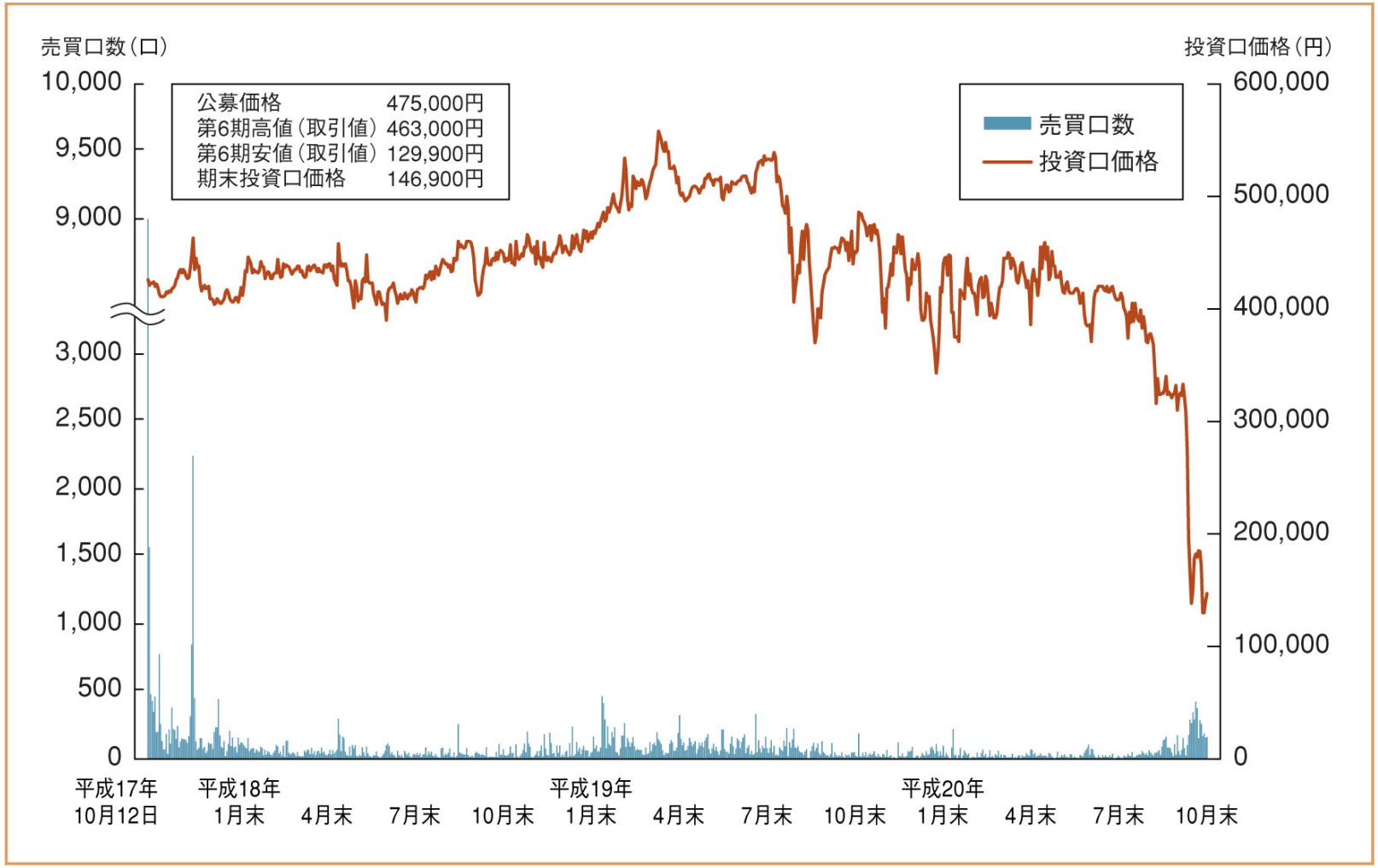
(注2)評価額は不動産鑑定士による鑑定評価額です。

平成21年4月期(第7期)の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	【第7期】平成20年11月1日～平成21年4月30日
運用資産	・第7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。 ・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4月期約81百万円)
借入れ	・第7期末における借入金残高は、5,590百万円を想定しております。
投資口	・第7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金額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	・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。

投資口の状況

投資口価格と出来高の推移

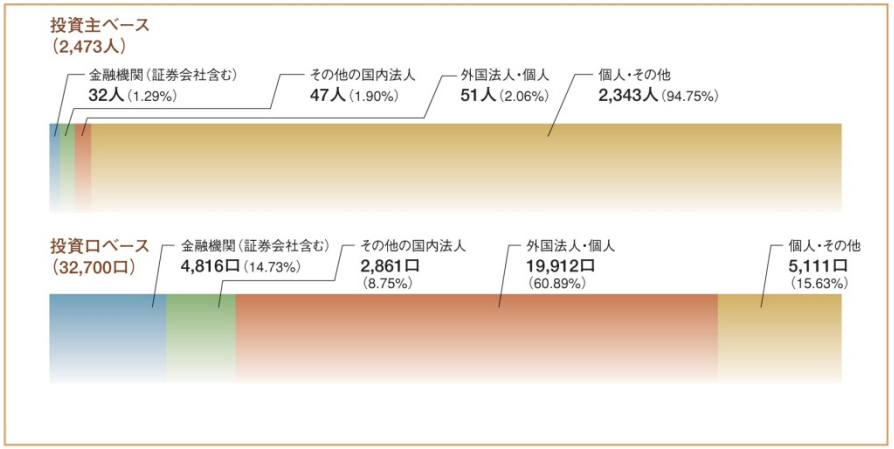


第6期期末投資主の状況

第6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	3,269	9.99
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
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	2,552	7.80
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
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	1,654	5.05
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
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	沖縄県那覇市久茂地二丁目9番12号	580	1.77
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	506	1.54
合計		22,491	68.77

第6期末時点の投資主の構成



（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20年12月5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、所有投資口数の割合20.44%）となります。

地震リスク分析

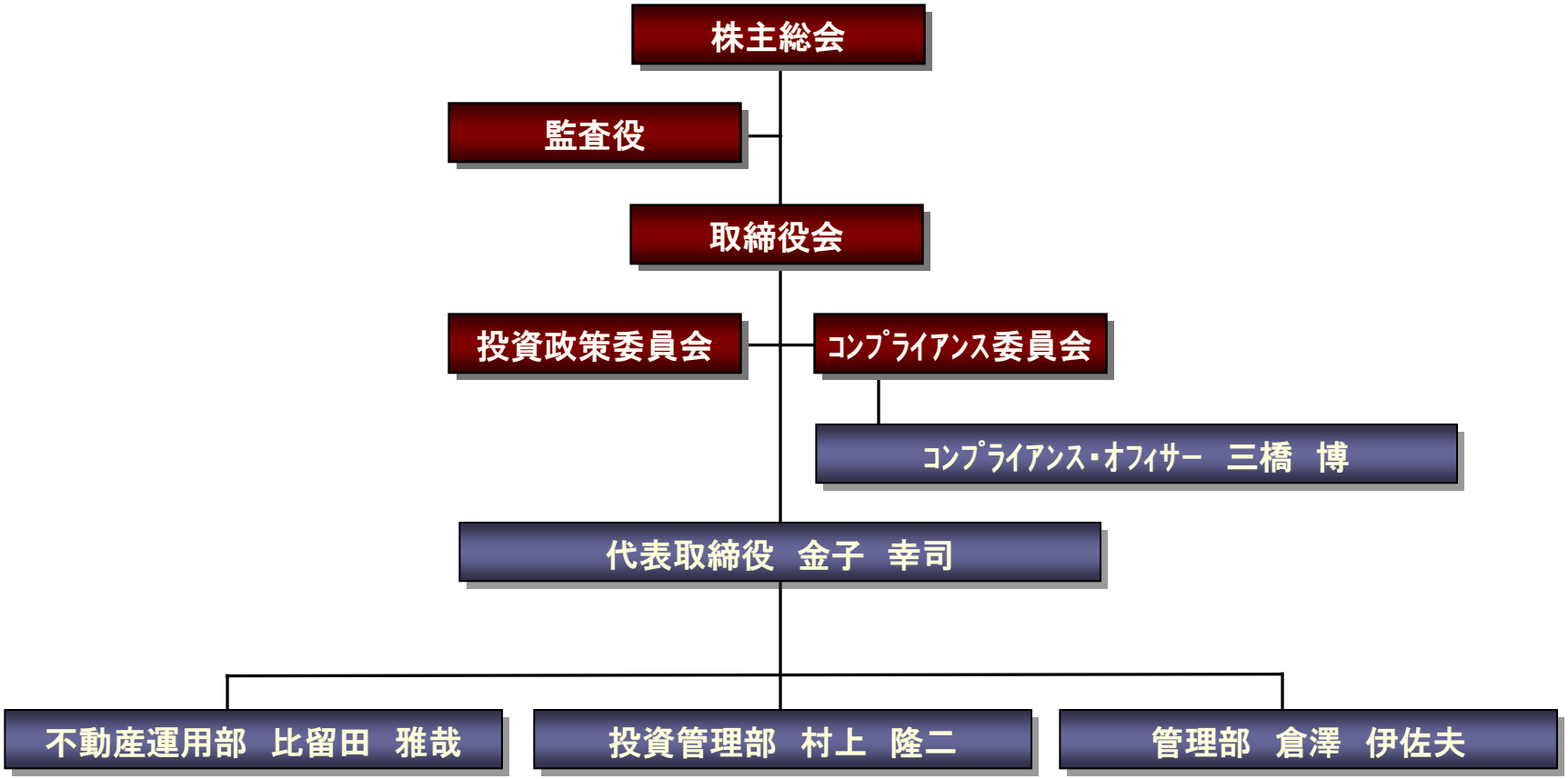
地震リスク分析における予想最大損失率(PML値)

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。