FCレジデンシャル投資法人

第2期（平成18年10月期）決算説明資料

2006年12月

Residential Investment Corporation

目次

1. 第2期決算ハイライト

第2期決算ハイライト 3

2. 第2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

投資主資本等変動計算書 7

財務指標 7

3. 第2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2期追加取得物件 11

ポートフォリオ一覧 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

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

マーケットニーズの分析 21

マーケットニーズとアンケート結果の分析 24

外部成長の基本方針 25

ポートフォリオの構築方針 26

一等地への集中投資 27

内部成長への取り組み 28

5. 参考資料

個別物件の収支状況 31

平成19年4月期（第3期）の運用状況 33

予想の前提条件

投資口の状況 34

第2期期末投資主の状況 35

資産運用会社の運用体制 36

利益相反対策 37

アンケート調査回答者のプロフィール 38

1. 第2期決算ハイライト

第2期決算ハイライト

第2期の運用状況

■第2期に2物件15億円の追加取得（期末取得価格合計271億円）
■物件取得に伴う資金は長期固定金利により調達
■期末稼働率は99.2%と上場来の最高稼働率を更新（第2期中については96%以上の高稼働率を維持）

第2期決算及び第3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、期初予想に比べ19百万円の増益
想定以上の高稼働率にて推移したことにより、期初保有物件で12百万円の増益
追加取得物件は7百万円の寄与

	第2期 実績	期初 予想	予想差異	第1期 実績	第1期6ヶ月 換算値	第2期 対第1期6ヶ月 換算値差異	第3期 予想
営業収益（百万円）	796	776	+19	829	749	+47	828
経常利益（百万円）	353	332	+20	402	355	△1	328
当期純利益（百万円）	361	331	+29	400	354	+7	327
1口当たり分配金（円）	11,066	10,149	+917	12,247	－	－	10,018

（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（33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2期決算内容

損益計算書

区分	第2期		第1期		増減	
	金額（千円）	百分比（%）	金額（千円）	百分比（%）	金額（千円）	前期比（%）
経常損益の部						
Ⅰ．営業損益の部						
1．営業収入	**796,145**	**100.0**	**829,621**	**100.0**	**△33,476**	**△4.0**
不動産賃貸収益	793,276		827,141		△33,865	
その他不動産賃貸収益	2,868		2,479		389	
2．営業費用	**346,975**	**43.6**	**284,665**	**34.3**	**62,310**	**21.9**
不動産賃貸費用	237,353		208,743		28,610	
資産運用報酬	55,541		43,027		12,513	
資産保管委託報酬	2,794		1,540		1,253	
一般事務委託報酬	17,476		16,710		765	
会計監査人報酬	5,000		―		5,000	
役員報酬	2,040		3,445		△1,405	
その他費用	26,770		11,198		15,571	
営業利益又は営業利益金額	**449,169**	**56.4**	**544,955**	**65.7**	**△95,786**	**△17.6**
Ⅱ．営業外損益の部						
1．営業外収益	**1,253**	**0.2**	**6**	**0.0**	**1,247**	**19599.3**
受取利息	148		5		142	
その他営業外収益	1,105		0		1,105	
2．営業外費用	**96,928**	**12.2**	**142,808**	**17.2**	**△45,879**	**△32.1**
支払利息	50,457		35,624		14,832	
融資関連費用	33,615		34,640		△1,025	
新投資口発行費	―		4,859		△4,859	
投資口公開関連費用	―		54,828		△54,828	
創業費償却	12,855		12,855		―	
経常利益又は経常利益金額	**353,494**	**44.4**	**402,153**	**48.5**	**△48,659**	**△12.1**
特別損益の部						
1．特別利益	**9,378**	**1.2**	**―**	**―**	**9,378**	**―**
保険差益	9,378		―		9,378	
税引前当期純利益又は税引前当期純利益金額	**362,873**	**45.6**	**402,153**	**48.5**	**△39,280**	**△9.8**
法人税等	**994**	**0.1**	**1,667**	**0.2**	**△673**	**△40.4**
当期純利益又は当期純利益金額	**361,878**	**45.5**	**400,485**	**48.3**	**△38,607**	**△9.6**
前期繰越利益	**9**		**―**		**9**	
当期未処分利益	**361,887**		**400,485**		**△38,598**	

参考　不動産賃貸損益の内訳

（単位：千円）

区分	第2期		第1期		増減	
	金額（千円）	百分比（%）	金額（千円）	百分比（%）	金額（千円）	前期比（%）
不動産賃貸収益	**796,145**	**100.0**	**829,621**	**100.0**	**△33,476**	**△4.0**
不動産賃貸収益	**793,276**	**99.6**	**827,141**	**99.7**	**△33,865**	**△4.1**
賃貸料収入	744,934		776,853		△31,918	
駐車場収入	10,251		10,926		△674	
礼金更新料収入	8,784		11,831		△3,046	
付帯収入	29,305		27,531		1,774	.
その他不動産賃貸収益	**2,868**	**0.4**	**2,479**	**0.3**	**389**	**15.7**
原状回復費収入	2,847		2,445		401	
その他賃貸収入	21		33		△12	
不動産賃貸費用	**237,353**	**29.8**	**208,743**	**25.2**	**28,610**	**13.7**
委託管理料	49,250		44,139		5,111	
信託報酬	12,061		13,097		△1,036	
水道光熱費	26,165		25,481		683	
公租公課	34,562		―		34,562	
損害保険料	1,905		2,279		△373	
修繕費	4,202		3,053		1,148	
減価償却費	103,442		115,484		△12,042	
その他賃貸費用	5,762		5,207		555	
不動産賃貸損益	**558,791**	**70.2**	**620,877**	**74.8**	**△62,086**	**△10.0**

貸借対照表

区分	第2期		第1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	331,999		160,432		171,566	
信託現金及び信託預金	1,043,801		985,208		58,592	
営業未収入金	5,692		6,284		△592	
前払費用	59,568		62,924		△3,356	
未収消費税等	―		166,817		△166,817	
繰延税金資産	19		34		△15	
その他流動資産	18,437		313		18,123	
流動資産合計	**1,459,517**	**5.0**	**1,382,015**	**5.0**	**77,501**	**5.6**
Ⅱ．固定資産						
1.有形固定資産						
建物	317,849		194,767		123,082	
構築物	9,400		6,680		2,719	
機械及び装置	5,239		5,287		△48	
工具器具及び備品	27,394		22,652		4,742	
土地	1,523,898		1,193,250		330,648	
信託建物	6,672,280		6,377,290		294,990	
信託構築物	41,020		40,010		1,009	
信託機械及び装置	72,392		73,654		△1,261	
信託工具器具及び備品	664,577		625,642		38,935	
信託土地	18,316,698		17,629,643		687,054	
有形固定資産合計	**27,650,751**	**94.3**	**26,168,879**	**94.0**	**1,481,872**	**5.7**
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	53,309		120,217		△66,908	
テリバティブ資産	61,530		37,410		24,120	
投資その他の資産合計	**124,839**	**0.4**	**167,627**	**0.6**	**△42,787**	**△25.5**
固定資産合計	**27,775,639**	**94.7**	**26,336,554**	**94.6**	**1,439,084**	**5.5**
Ⅲ繰延資産						
創業費	89,990		102,846		△12,855	
繰延資産合計	**89,990**	**0.3**	**102,846**	**0.4**	**△12,855**	**△12.5**
資産合計	**29,325,147**	**100.0**	**27,821,416**	**100.0**	**1,503,730**	**5.4**

区分	第2期		第1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						
営業未払金	―		347		△347	
短期借入金	180,000		280,000		△100,000	
未払金	18,360		6,616		11,743	
未払費用	100,495		82,466		18,028	
未払法人税等	2,522		1,702		820	
前受金	100,823		96,844		3,979	
その他流動負債	408		373		35	
流動負債合計	**402,610**	**1.4**	**468,351**	**1.7**	**△65,740**	**△14.0**
Ⅱ固定負債						
長期借入金	13,110,000		11,500,000		1,610,000	
預り敷金保証金	33,604		16,800		16,804	
信託預り敷金保証金	477,643		469,569		8,074	
繰延ヘッジ利益	―		37,410		△37,410	
繰延税金負債	4,175		―		4,175	
固定負債合計	**13,625,424**	**46.4**	**12,023,779**	**43.2**	**1,601,644**	**13.3**
負債合計	**14,028,034**	**47.8**	**12,492,131**	**44.9**	**1,535,903**	**12.3**
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						
当期未処分利益	―		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**	―	―
純資産の部						
Ⅰ投資主資本						
1.出資総額	**14,928,800**	**50.9**	―	―	―	―
2.剰余金						
当期未処分利益	**361,887**		―		―	
剰余金合計	**361,887**	**1.3**	―	―	―	―
投資主資本合計	**15,290,687**	**52.2**	―	―	―	―
Ⅱ評価・換算差額等						
1.繰延ヘッジ損益	**6,424**		―		―	
評価・換算差額等合計	**6,424**	**0.0**	―	―	―	―
純資産合計	**15,297,112**	**52.2**	―	―	―	―
負債・純資産合計	**29,325,147**	**100.0**	―	―	―	―

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2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	362,873
減価償却費	103,442
長期前払費用償却額	22,837
創業費償却額	12,855
受取利息	△148
支払利息	50,457
未収還付税金の増減額	166,817
未収入金の増減額	△12,745
前払費用の増減額	7,437
預け金の増減額	△5,359
未払費用の増減額	15,775
前受金の増減額	3,979
未払消費税等の増減額	1,543
長期前払費用の支払額	△12,011
その他	11,159
小計	728,915
利息の受取額	148
利息の支払額	△48,204
法人税等の支払額	△1,702
営業活動によるキャッシュ・フロー	679,156
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	△464,724
信託有形固定資産の取得による支出	△1,120,590
預り敷金保証金の収入	16,804
信託預り敷金保証金の支出	△8,773
信託預り敷金保証金の収入	16,877
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,560,406
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	180,000
短期借入金の返済による支出	△280,000
長期借入金の借入による収入	1,610,000
分配金の支払額	△398,591
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,111,408
Ⅳ. 現金及び現金同等物の増加額	230,159
Ⅴ. 現金及び現金同等物の期首残高	1,145,641
Ⅵ. 現金及び現金同等物の期末残高	1,375,800

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 当期未処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
前期末残高	14,928,800	400,485	15,329,285	―	15,329,285
当期変動額					
剰余金の配当	―	△400,476	△400,476	―	△400,476
当期純利益金額	―	361,878	361,878	―	361,878
繰延ヘッジ損益	―	―	―	6,424	6,424
当期変動額合計	―	△38,598	△38,598	6,424	△32,173
当期末残高	14,928,800	361,887	15,290,687	6,424	15,297,112

財務指標

項目	第2期	第1期
期末総資産	29,325百万円	27,821百万円
期末物件数	20物件	18物件
期末有利子負債額	13,290百万円	11,780百万円
FFO（注2）	465百万円	515百万円
NOI（注3）	662百万円	749百万円
期末純資産（NAV）	15,297百万円	15,329百万円
一口当たり純資産	467,801円	468,786円
総資産経常利益率（ROA）（年換算）（注4）	1.2%(2.5%)	1.9%(3.4%)
純資産当期純利益率（年換算）（注5）	2.4%(4.7%)	2.6%(4.8%)
期末自己資本比率	52.2%	55.1%
LTV（注6）	45.3%	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
（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2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

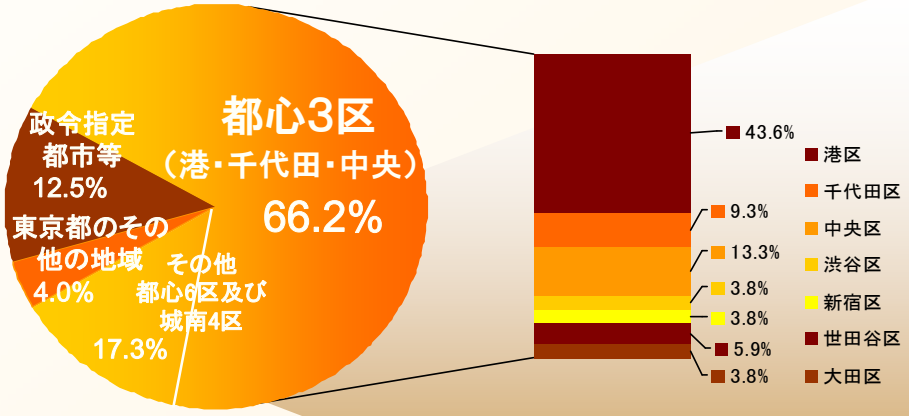
Strategic Management for Investors

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

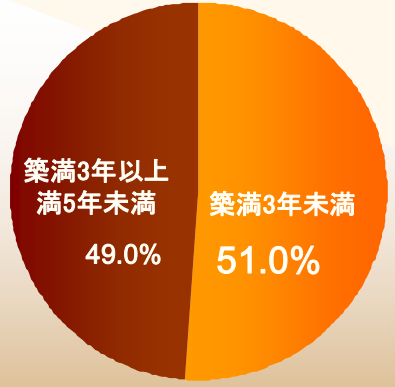
ポートフォリオの分析

地域別



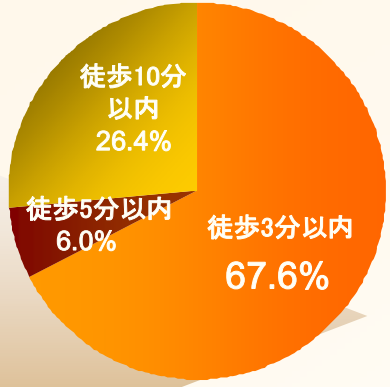
（注）平成18年10月末日現在

築年数



（注1）平成18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3.1年**です。

最寄り駅からの所要時間



（注1）平成18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3.2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2期追加取得物件①

A-18　都心6区及び城南4区

フォレシティ中落合

「落合南長崎」「中井」各駅より「新宿」駅までの所要時間が10分程度と、主要ビジネス街及び新宿等の商業中心地への接近性が良好であることから、都心居住の利便性を選好する単身者等の需要が見込まれます。

物件概要

物件所在	東京都新宿区中落合四丁目1番17号
交通	都営地下鉄大江戸線「落合南長崎」駅徒歩7分 都営地下鉄大江戸線・西武新宿線「中井」駅徒歩8分
敷地面積	283.92㎡
延床面積	599.30㎡
建築時期	平成18年7月
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上5階建
賃貸可能戸数	27戸
稼働率	100.0%（平成18年10月末日現在）

第2期追加取得物件②

B-1　東京都のその他の地域

フォレシティ両国

物件概要

物件所在	東京都墨田区緑一丁目28番6号
交通	都営地下鉄大江戸線「両国」駅徒歩1分、JR総武線「両国」駅徒歩5分
敷地面積	286.80㎡
延床面積	1,572.39㎡
建築時期	平成18年2月
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上12階建
賃貸可能戸数	67戸
稼働率	100.0%（平成18年10月末日現在）

「両国」各駅より「大手町」「新宿」各駅までの所要時間が20分程度と、都心への交通接近性が良好であり、都心居住の利便性を選好する単身者等の需要が見込まれます。

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	100.0
A-2	フォレシティ麻布十番	東京都港区三田	1,140,000	4.19	100.0
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	東京都港区三田	1,250,000	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	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	2.58	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	96.6
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	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	3.43	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	100.0
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	100.0
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	ファルコン心斎橋（ホテル）	大阪府大阪市中央区東心斎橋	3,410,000	12.55	97.1
合計			27,178,600	100.00	99.2

（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	4.82
A-2	フォレシティ麻布十番	5.17
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	4.78
A-4	アバンシェル赤坂（ホテル）	4.63
A-5	ビュロー高輪台（SA）	5.21
A-6	フォレシティ白金台	4.67
A-7	ビーサイト浜松町（SA）	5.49
A-8	フォレシティ秋葉原	4.98
A-9	スイート・ワン・コート	4.82
A-10	ビーサイト銀座イースト（SA）	5.62
A-11	ビーサイト日本橋人形町（SA）	5.65
A-12	フォレシティ笹塚	4.84
A-13	グランプレッソ河田町	4.84
A-14	フォレシティ桜新町	4.69
A-15	フォレシティ尾山台	4.82
A-16	フォレシティ新蒲田	5.43
A-17	テラス乃木坂	3.53
A-18	フォレシティ中落合	0.93
B-1	フォレシティ両国	5.49
D-1	ファルコン心斎橋（ホテル）	5.61
加重平均		4.99

地域別

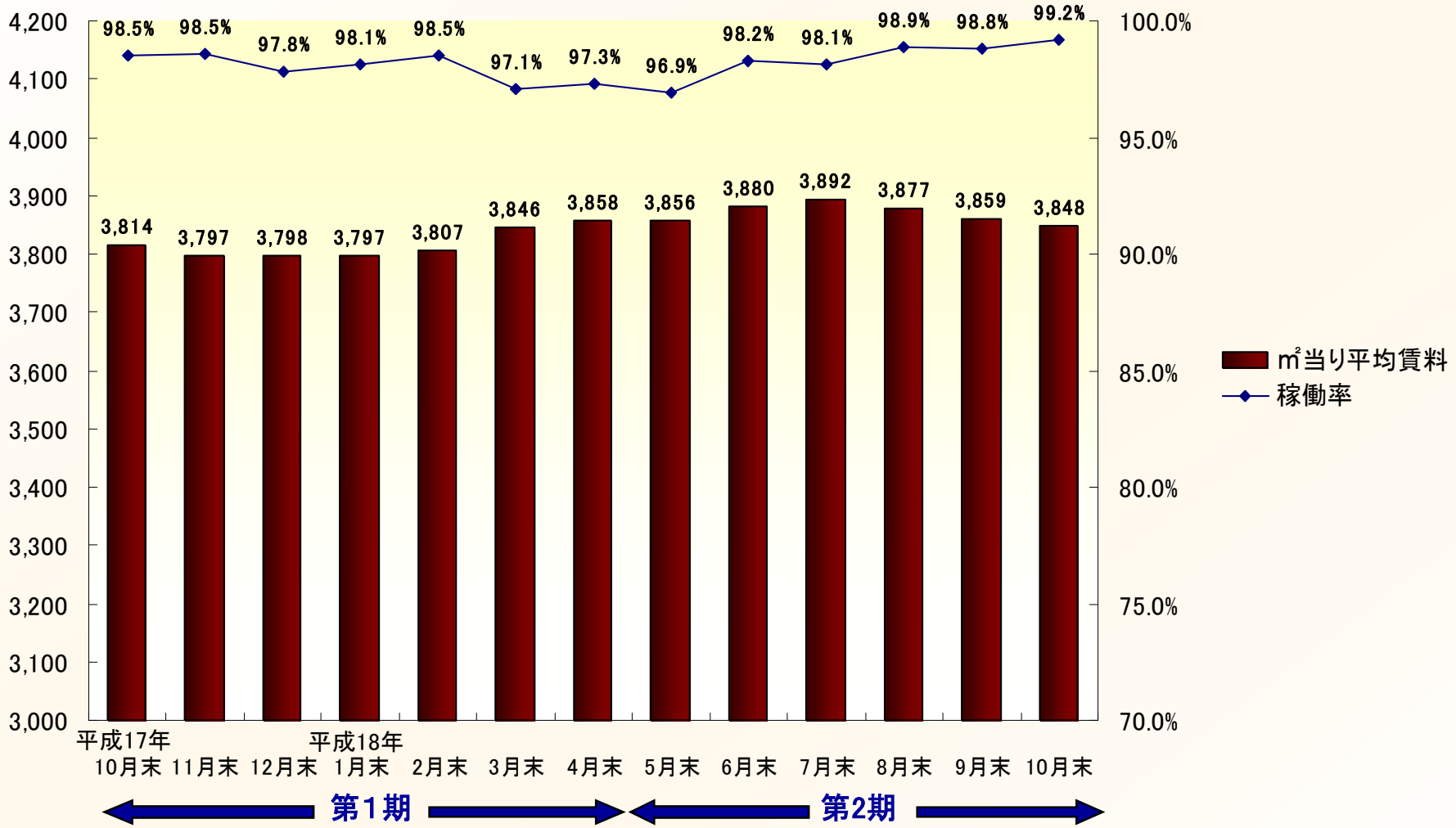
地　域	NOI利回り（%）（注）
都心6区及び城南4区	4.89
東京都のその他の地域	―
上記を除く首都圏	5.49
上記を除く政令指定都市等	5.61
加重平均	4.99

用途別

用　途	NOI利回り（%）（注）
賃貸住宅（SAを含みます。）	4.94
ホテル	5.12
その他	―
加重平均	4.99

（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2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　　第2期は㎡当り3,800円台を推移

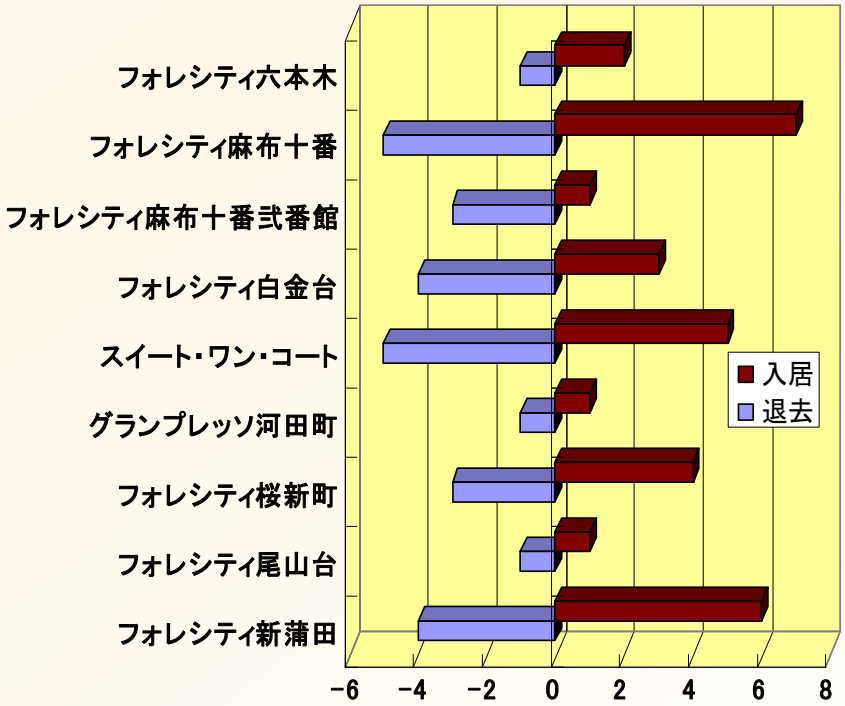
■稼働率　　第1期末97.3%から微減の後、第2期末99.2%まで漸増

物件毎賃料及び入居退去の状況

物件番号	物件名称	10月分月額賃料（単位：円）	賃料㎡単価
A-1	フォレシティ六本木	8,189,737	4,922
A-2	フォレシティ麻布十番	5,788,000	5,209
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	5,730,000	5,154
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	4,002,000	4,313
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	11,188,000	※ 3,241
A-9	スイート・ワン・コート	4,052,000	4,071
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	4,654,000	3,934
A-15	フォレシティ尾山台	3,360,000	5,029
A-16	フォレシティ新蒲田	5,740,000	3,268
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	※ 3,460
D-1	ファルコン心斎橋（ホテル）	17,671,038	※ 3,160

（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。

第2期入居退去の状況



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

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。

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。

法令遵守・リスク管理に関する諸規程

基本理念
コンプライアンスマニュアル
（関連法規の遵守＋独自規程）

法令遵守関連
- コンプライアンス規程
- 内部監査規程
- 利益相反対策ルール　etc

リスク管理関連
- ・リスク管理規程・トラブルクレーム取扱規程
- ・事故取扱規程・情報管理規程・個人情報保護規程
- ・金融市場リスク管理規程　etc

業務執行関連
- ・倫理規程　・就業規程
- ・投資運用規程
- ・投資管理規程　etc

借入の状況

第2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	0.94182% （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10月17日から平成19年1月15日までの金利であり、平成19年1月16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	0.84182%　（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10月17日から平成19年1月15日までの金利であり、平成19年1月16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。

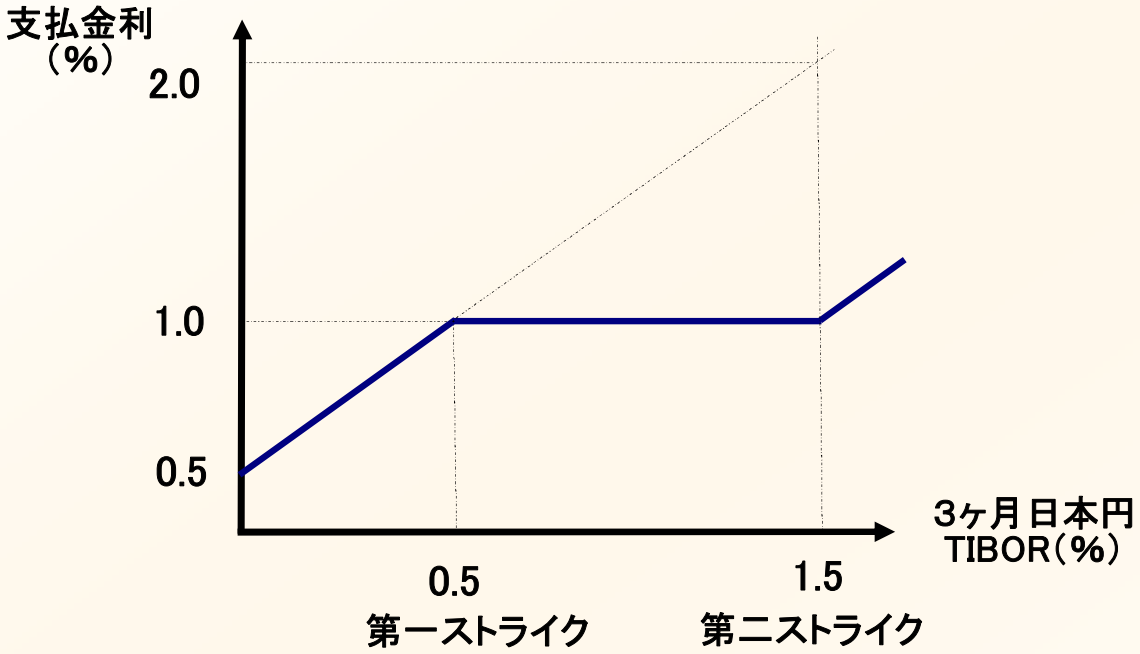
借入先	借入極度額	利率（年率）	借入可能期間	期末借入金額	担保
株式会社あおぞら銀行	5億円	借入期間に相当する期間の円TIBOR+1.00%（年利）	平成18年10月13日から 平成19年10月12日まで	1.8億円	無担保

上記に基づく平成18年10月末日現在の借入金残高は132.9億円です。

財務戦略

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）
(4). 金利改定日 1 月、4 月、7 月、10 月の14 日の2営業日前
(5). 対象 3 ヶ月円TIBOR
(6). 第一ストライク 0.50%
(7). 第二ストライク 1.50%
(8). 購入先 香港上海銀行
(9). 支払いプレミアム 52bp（52百万円）

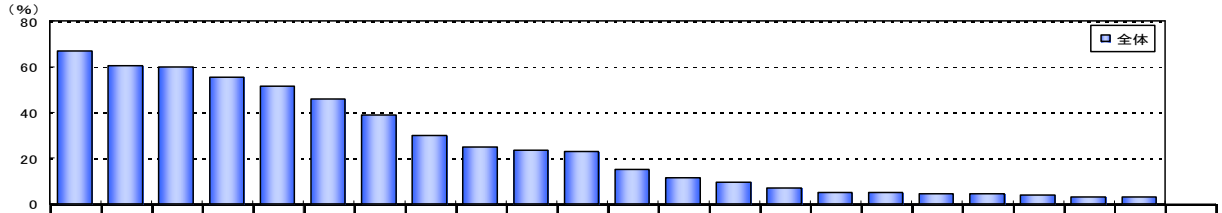
ファンドクリエーション投信投資顧問のストラテジスト古橋隆秀氏による、投資政策委員会での金融情勢の見通しに関する説明に基づき、短期金利の上昇時期を平成18年10月以降、上昇幅を平成20年10月までは1.5%と予想しました。この前提に基づき、固定スワップの払い、或いはプレーンなキャップの購入よりも、スプレッド型の金利キャップの購入が最も費用対効果が高いと判断し、これに合わせたヘッジを実施しました。

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2期末（平成17年10月末）には0.45182%へ

4. 今後の運用方針

マーケットニーズの分析① アンケート結果(賃貸居住者編)

■現在の住まいを選ぶ際に重視したこと（賃貸居住者／複数回答）



		調査数	毎月の家賃	エリア	間取り（向き・部屋数・階数）	立地・周辺環境	最寄り駅からの時間	面積（広さ）	通勤・通学時間	築年数	初期費用（礼金・敷金・仲介手数料等）	仕様・設備・構造など	駐車場	セキュリティー	教育環境（学校の数・場所）	遮音性	営業マンの接客対応	賃貸管理会社名	共用部管理（清掃など）	他の入居者のマナー	自分ではほとんど選んでいない	仲介会社名	貸主名	その他	無回答
全体		578	67.1	60.7	59.9	55.7	51.7	46.0	39.1	29.9	24.9	23.4	23.2	14.9	11.4	9.7	6.9	5.2	5.0	4.5	4.5	4.0	3.1	2.8	2.2
家族形態別	本人のみ	132	76.5	59.8	50.8	55.3	55.3	41.7	44.7	29.5	27.3	25.0	14.4	17.4	3.8	12.9	7.6	4.5	6.8	3.0	1.5	5.3	2.3	0.8	2.3
	夫婦のみ	157	69.4	62.4	68.2	61.8	60.5	56.7	45.2	40.1	22.9	32.5	25.5	19.7	1.3	14.6	10.2	5.7	6.4	6.4	0.6	5.1	5.1	3.2	1.9
	夫婦＋子供	196	61.2	60.2	61.7	56.6	45.9	42.9	34.2	26.5	20.9	16.3	26.5	11.2	25.5	5.1	4.6	5.6	3.6	4.6	6.6	2.0	2.0	3.6	1.5
	本人＋親	35	57.1	45.7	42.9	28.6	37.1	31.4	14.3	11.4	20.0	8.6	20.0	8.6	2.9	2.9	—	2.9	2.9	—	17.1	—	2.9	—	11.4
	その他	58	65.5	69.0	62.1	53.4	48.3	46.6	41.4	25.9	41.4	27.6	27.6	12.1	13.8	8.6	8.6	5.2	3.4	5.2	6.9	6.9	3.4	5.2	—
以前の住居形態別	持ち家	66	68.2	57.6	59.1	56.1	50.0	39.4	39.4	28.8	19.7	16.7	24.2	10.6	21.2	7.6	4.5	9.1	6.1	6.1	6.1	3.0	4.5	4.5	1.5
	賃貸	453	68.2	61.1	59.2	55.8	50.8	48.1	38.9	30.5	26.3	24.7	24.1	16.1	11.0	10.6	7.5	4.9	5.1	3.8	4.6	3.5	3.1	2.6	1.8
居住年数別	2年未満	211	68.7	62.1	61.6	58.8	53.6	51.2	46.4	36.5	29.4	30.8	24.6	22.7	9.5	10.9	9.5	8.5	7.6	5.7	4.3	5.2	2.8	2.8	0.9
	2年以上6年未満	237	69.6	61.6	63.7	59.1	52.3	46.4	39.2	27.4	22.8	21.9	24.1	11.8	10.1	11.0	7.2	3.0	4.2	5.5	3.8	3.8	3.4	3.0	1.7
	6年以上10年未満	71	69.0	64.8	53.5	49.3	53.5	40.8	32.4	23.9	23.9	15.5	23.9	9.9	19.7	5.6	4.2	4.2	2.8	1.4	2.8	2.8	4.2	4.2	1.4
	10年以上	53	54.7	50.9	47.2	43.4	45.3	32.1	20.8	26.4	18.9	11.3	15.1	3.8	15.1	5.7	—	3.8	—	—	11.3	—	—	—	3.8
住み替え回数別	初めて	96	61.5	50.0	51.0	52.1	51.0	25.0	33.3	24.0	22.9	17.7	12.5	6.3	6.3	5.2	3.1	3.1	3.1	4.2	5.2	6.3	1.0	4.2	7.3
	2回目	144	65.3	64.6	52.1	56.9	47.9	43.1	41.0	28.5	23.6	20.1	25.0	16.0	13.2	9.7	6.3	5.6	4.9	4.9	6.9	2.1	4.9	2.1	—
	3回目	124	75.0	66.1	65.3	58.1	56.5	46.8	42.7	33.9	26.6	29.0	21.8	16.1	11.3	11.3	8.1	3.2	5.6	3.2	3.2	3.2	2.4	2.4	—
	4回以上	207	68.1	61.8	68.1	57.0	53.1	58.5	39.1	32.4	26.6	25.6	28.0	17.9	12.6	11.1	8.7	7.2	5.8	5.3	3.4	4.8	3.4	2.9	—
世帯年収別	300万円未満	58	72.4	60.3	53.4	53.4	44.8	48.3	36.2	24.1	29.3	19.0	15.5	19.0	8.6	13.8	5.2	3.4	3.4	1.7	8.6	5.2	—	1.7	3.4
	300～500万円未満	119	68.9	58.8	58.0	49.6	47.9	34.5	31.9	18.5	23.5	14.3	10.9	5.9	5.9	7.6	6.7	4.2	3.4	5.0	7.6	1.7	1.7	3.4	2.5
	500～700万円未満	125	72.0	63.2	53.6	46.4	54.4	38.4	38.4	29.6	28.0	22.4	24.8	16.8	12.0	8.0	4.8	3.2	4.0	4.8	2.4	3.2	2.4	1.6	3.2
	700～1000万円未満	128	65.6	58.6	63.3	62.5	48.4	48.4	42.2	36.7	25.8	26.6	30.5	13.3	14.1	12.5	9.4	6.3	5.5	6.3	2.3	6.3	3.9	3.1	—
	1000～1500万円未満	100	60.0	66.0	71.0	69.0	62.0	63.0	48.0	31.0	18.0	28.0	31.0	22.0	17.0	9.0	8.0	4.0	8.0	4.0	3.0	4.0	2.0	3.0	1.0
	1500万円以上	44	61.4	54.5	56.8	47.7	52.3	50.0	31.8	47.7	25.0	38.6	25.0	18.2	6.8	9.1	6.8	15.9	6.8	2.3	6.8	4.5	13.6	4.5	6.8
世帯主職業別	公務員	12	58.3	41.7	58.3	50.0	41.7	25.0	25.0	16.7	25.0	25.0	41.7	16.7	16.7	16.7	8.3	25.0	16.7	16.7	25.0	8.3	—	8.3	8.3
	経営者・役員	52	55.8	61.5	69.2	65.4	55.8	57.7	38.5	28.8	17.3	28.8	32.7	17.3	13.5	9.6	9.6	7.7	3.8	3.8	—	3.8	7.7	1.9	1.9
	会社員（事務系）	159	71.7	63.5	61.6	52.8	59.1	46.5	42.8	30.8	23.9	22.6	19.5	19.5	11.9	10.7	6.3	5.0	6.9	5.7	3.1	6.3	4.4	2.5	1.3
	会社員（技術系）	130	65.4	64.6	58.5	60.0	53.1	44.6	47.7	37.7	23.1	26.2	27.7	12.3	10.0	15.4	10.8	3.8	6.9	7.7	1.5	3.8	2.3	1.5	2.3
	会社員（その他）	79	72.2	70.9	64.6	59.5	49.4	50.6	45.6	32.9	34.2	27.8	26.6	13.9	17.7	5.1	3.8	5.1	1.3	2.5	5.1	3.8	—	5.1	1.3
	自営業	51	64.7	52.9	62.7	58.8	41.2	43.1	17.6	21.6	25.5	11.8	23.5	7.8	9.8	3.9	3.9	9.8	5.9	2.0	7.8	3.9	7.8	—	3.9
	自由業	25	60.0	52.0	60.0	44.0	32.0	52.0	16.0	8.0	28.0	20.0	20.0	—	8.0	12.0	4.0	—	—	—	4.0	—	—	4.0	4.0
	専業主婦	8	50.0	25.0	37.5	37.5	37.5	37.5	12.5	25.0	12.5	25.0	12.5	—	—	—	12.5	12.5	—	—	12.5	—	—	—	—
	パート・アルバイト	13	69.2	46.2	46.2	46.2	53.8	23.1	7.7	23.1	15.4	7.7	7.7	15.4	—	7.7	—	—	—	—	7.7	—	—	7.7	—
	学生	27	77.8	51.9	44.4	59.3	51.9	37.0	55.6	40.7	29.6	25.9	3.7	33.3	7.4	7.4	3.7	—	3.7	—	11.1	—	—	3.7	3.7
	無職	10	50.0	10.0	20.0	20.0	30.0	30.0	20.0	—	10.0	—	—	—	—	—	10.0	—	—	—	20.0	—	—	10.0	10.0
	その他	10	80.0	80.0	80.0	50.0	70.0	70.0	50.0	30.0	50.0	40.0	40.0	20.0	20.0	—	10.0	—	—	—	—	—	—	—	—
現在の家賃別	5～10万円未満	99	84.8	63.6	46.5	51.5	43.4	32.3	37.4	28.3	25.3	15.2	23.2	7.1	9.1	7.1	7.1	4.0	1.0	5.1	3.0	3.0	2.0	3.0	2.0
	10～15万円未満	96	59.4	64.6	68.8	55.2	55.2	49.0	32.3	29.2	19.8	25.0	14.6	8.3	6.3	6.3	3.1	2.1	4.2	1.0	5.2	3.1	1.0	3.1	1.0
	15～20万円未満	94	59.6	61.7	60.6	58.5	52.1	50.0	40.4	34.0	23.4	20.2	24.5	19.1	7.4	6.4	3.2	5.3	7.4	4.3	8.5	4.3	1.1	—	1.1
	20万円以上	92	56.5	60.9	65.2	59.8	50.0	54.3	42.4	34.8	16.3	32.6	33.7	21.7	19.6	8.7	8.7	7.6	4.3	5.4	4.3	4.3	5.4	6.5	4.3

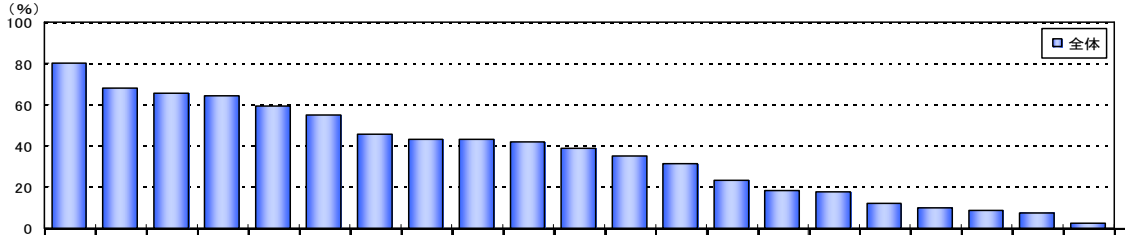
+5.0 ：全体値より5ポイント以上高い数値の網掛け　　−5.0 ：全体値より5ポイント以上低い数値の網掛け

＊賃貸住宅選びのポイント調査結果(2006年7月㈱リクルート実施「賃貸住宅についてのアンケート」調査報告書より抜粋)

＊・調査地域：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県　・調査時期：2006年7月4日～5日　・有効回答数：741サンプル　・調査方法：インターネットリサーチ

マーケットニーズの分析② アンケート結果(賃貸住宅入居予定者編)

■今後、賃貸住宅を選ぶ際に重視したいこと(賃貸住宅入居予定者／複数回答)



		調査数	毎月の家賃	エリア	間取り（向き・部屋数・階数）	立地・周辺環境	最寄り駅からの時間	面積（広さ）	通勤・通学時間	初期費用（礼金・敷金・仲介手数料等）	仕様・設備・構造など	セキュリティー	築年数	駐車場	遮音性	他の入居者のマナー	教育環境（学校の数・場所）	共用部管理（清掃など）	賃貸管理会社名	営業マンの接客対応	仲介会社名	貸主名	その他	無回答
全体		548	79.9	67.9	65.7	64.6	59.3	54.7	45.6	43.4	42.9	41.6	38.7	34.9	31.0	23.2	18.2	17.2	12.0	10.0	8.6	7.5	2.4	3.1
家族形態別	本人のみ	119	84.0	71.4	64.7	61.3	59.7	54.6	51.3	49.6	46.2	37.0	35.3	21.8	27.7	16.0	7.6	11.8	5.9	6.7	6.7	2.5	—	0.8
	夫婦のみ	123	81.3	66.7	70.7	65.0	56.1	57.7	43.1	39.8	46.3	42.3	40.7	35.8	38.2	26.8	10.6	22.0	15.4	7.3	10.6	8.9	4.1	3.3
	夫婦＋子供	173	72.3	63.0	63.6	62.4	56.6	54.3	41.6	35.8	33.5	41.6	36.4	42.2	27.7	23.1	35.3	13.3	11.6	9.2	5.8	6.4	1.7	4.6
	本人＋親	67	85.1	68.7	55.2	61.2	61.2	40.3	47.8	47.8	41.8	41.8	38.8	31.3	32.8	19.4	6.0	19.4	9.0	17.9	9.0	10.4	3.0	6.0
	その他	63	84.1	76.2	73.0	79.4	68.3	63.5	47.6	55.6	54.0	46.0	46.0	41.3	30.2	31.7	20.6	25.4	20.6	15.9	14.3	14.3	4.8	—
現在の住居形態別	持ち家	117	69.2	59.0	53.0	56.4	56.4	41.9	40.2	32.5	31.6	48.7	34.2	37.6	36.8	24.8	18.8	22.2	21.4	11.1	17.1	13.7	0.9	6.0
	賃貸計	397	81.9	70.8	70.3	65.7	58.7	58.9	45.8	45.3	46.1	39.5	38.8	33.5	29.5	21.7	18.6	15.1	9.1	7.8	5.5	5.3	2.8	2.5
世帯年収別	300万円未満	53	88.7	69.8	69.8	54.7	52.8	60.4	43.4	49.1	41.5	34.0	35.8	22.6	24.5	9.4	9.4	3.8	1.9	5.7	3.8	—	1.9	1.9
	300～500万円未満	99	84.8	70.7	71.7	70.7	56.6	56.6	44.4	52.5	42.4	35.4	36.4	27.3	36.4	22.2	17.2	12.1	6.1	12.1	5.1	3.0	3.0	3.0
	500～700万円未満	110	81.8	58.2	57.3	50.9	58.2	47.3	40.9	36.4	34.5	34.5	34.5	35.5	24.5	21.8	20.0	13.6	10.9	8.2	6.4	3.6	3.6	4.5
	700～1000万円未満	133	81.2	69.9	66.9	66.9	59.4	57.1	51.1	46.6	48.1	46.6	42.1	43.6	36.1	32.3	18.0	21.1	16.5	10.5	8.3	9.0	1.5	3.8
	1000～1500万円未満	100	69.0	69.0	64.0	76.0	65.0	55.0	51.0	37.0	41.0	47.0	38.0	36.0	29.0	22.0	19.0	24.0	12.0	9.0	9.0	10.0	2.0	2.0
	1500万円以上	51	74.5	72.5	68.6	64.7	62.7	56.9	35.3	37.3	54.9	52.9	47.1	35.3	33.3	21.6	25.5	25.5	25.5	15.7	25.5	23.5	2.0	2.0
世帯主職業別	公務員	15	66.7	53.3	73.3	73.3	73.3	53.3	53.3	26.7	26.7	66.7	20.0	46.7	33.3	33.3	26.7	20.0	20.0	13.3	6.7	13.3	—	—
	経営者・役員	57	66.7	66.7	64.9	63.2	47.4	50.9	29.8	38.6	40.4	36.8	35.1	36.8	24.6	8.8	12.3	14.0	17.5	12.3	12.3	17.5	—	5.3
	会社員（事務系）	163	80.4	71.2	68.1	64.4	60.7	54.6	51.5	50.9	45.4	45.4	41.1	29.4	32.5	27.6	20.2	22.1	12.9	7.4	8.0	8.0	1.8	2.5
	会社員（技術系）	123	81.3	65.0	56.1	62.6	60.2	48.0	56.1	36.6	44.7	33.3	40.7	41.5	35.0	22.8	17.9	14.6	8.9	8.9	8.9	4.1	0.8	2.4
	会社員（その他）	58	82.8	79.3	74.1	77.6	70.7	65.5	56.9	44.8	56.9	58.6	36.2	43.1	41.4	32.8	31.0	19.0	13.8	13.8	8.6	6.9	8.6	—
	自営業	44	90.9	75.0	77.3	75.0	61.4	65.9	22.7	54.5	40.9	36.4	40.9	45.5	29.5	22.7	11.4	22.7	18.2	15.9	11.4	9.1	2.3	—
	自由業	25	84.0	44.0	64.0	56.0	44.0	64.0	8.0	40.0	28.0	28.0	28.0	32.0	28.0	28.0	8.0	12.0	4.0	—	4.0	—	8.0	12.0
	専業主婦	9	66.7	55.6	55.6	44.4	55.6	55.6	22.2	—	11.1	22.2	44.4	33.3	11.1	11.1	11.1	11.1	22.2	11.1	11.1	11.1	—	11.1
	パート・アルバイト	9	88.9	77.8	77.8	44.4	44.4	66.7	11.1	55.6	44.4	33.3	55.6	11.1	44.4	11.1	22.2	22.2	—	—	—	—	11.1	—
	学生	25	84.0	80.0	60.0	60.0	64.0	48.0	72.0	44.0	52.0	52.0	48.0	8.0	16.0	16.0	16.0	4.0	4.0	12.0	4.0	4.0	—	4.0
	無職	12	66.7	33.3	58.3	50.0	41.7	41.7	16.7	25.0	16.7	41.7	33.3	25.0	16.7	16.7	8.3	8.3	8.3	25.0	16.7	8.3	—	16.7
	その他	5	100.0	60.0	80.0	40.0	100.0	80.0	80.0	80.0	20.0	40.0	20.0	40.0	—	—	20.0	—	—	—	—	—	—	—
予定家賃別	5～10万円未満	90	92.2	70.0	71.1	75.6	70.0	54.4	56.7	50.0	40.0	37.8	43.3	37.8	30.0	25.6	11.1	10.0	5.6	12.2	4.4	3.3	3.3	2.2
	10～15万円未満	90	82.2	68.9	64.4	61.1	63.3	56.7	43.3	43.3	45.6	38.9	42.2	28.9	37.8	27.8	16.7	20.0	10.0	10.0	6.7	4.4	4.4	5.6
	15～20万円未満	90	74.4	68.9	66.7	62.2	62.2	51.1	42.2	43.3	44.4	47.8	46.7	37.8	36.7	30.0	21.1	27.8	16.7	15.6	13.3	11.1	1.1	2.2
	20万円以上	90	60.0	57.8	47.8	51.1	44.4	45.6	38.9	30.0	33.3	38.9	25.6	35.6	25.6	21.1	22.2	15.6	18.9	10.0	15.6	15.6	1.1	6.7

+5.0 ：全体値より5ポイント以上高い数値の網掛け　　−5.0 ：全体値より5ポイント以上低い数値の網掛け

22001

＊賃貸住宅選びのポイント調査結果(2006年7月㈱リクルート実施「賃貸住宅についてのアンケート」調査報告書より抜粋)

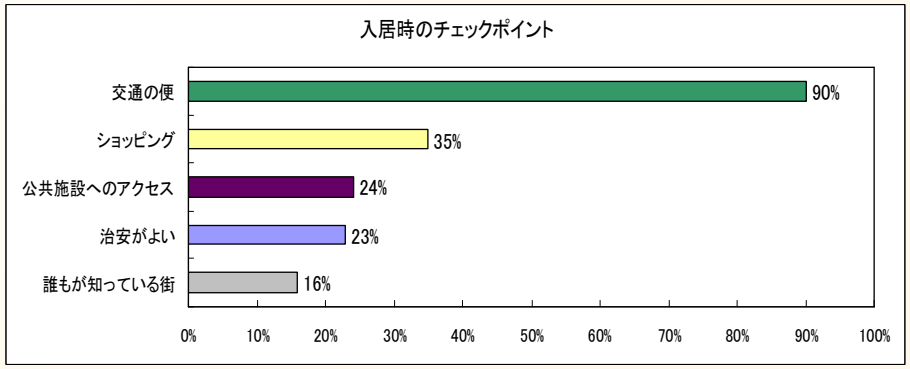
＊・調査地域：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県　・調査時期：2006年7月4日～5日　・有効回答数：741サンプル　・調査方法：インターネットリサーチ

マーケットニーズの分析③　アンケート結果(FCレジ入居者編)

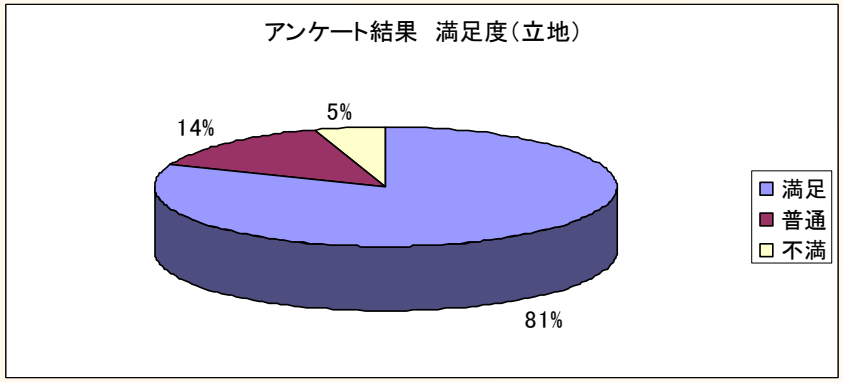
本投資法人では、所有賃貸マンションにつき、入居者のかたに対しアンケート調査を実施いたしました（ホテル・サービスアパートメントは除いております）。
現在お住まいになられている入居者のかたが、どのくらいマンションにご満足していただいているかの調査を、立地及び建物について行いました。

1.立地について

下の表は、立地について賃貸マンションを選ぶ際に、重要視されるポイントです。
90%もの入居者のかたが、最寄駅に近いこと、通勤に便利であること等、交通の利便性を上げております。

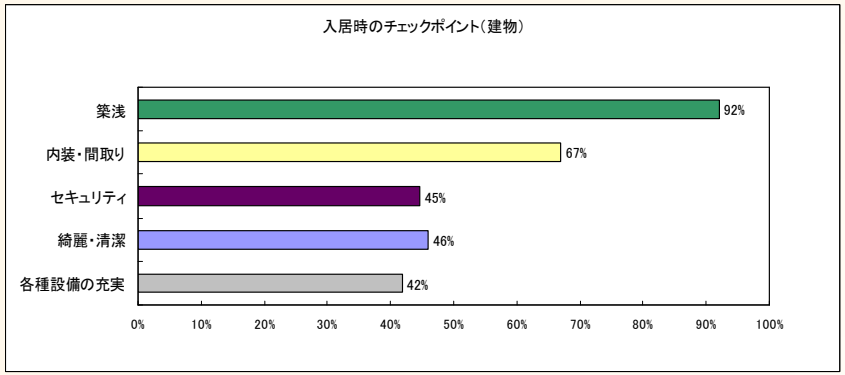


次に入居者のかたに、お住まいのマンションの立地に関しての満足度を伺いました。
81%のかたが、「満足」と回答されております。

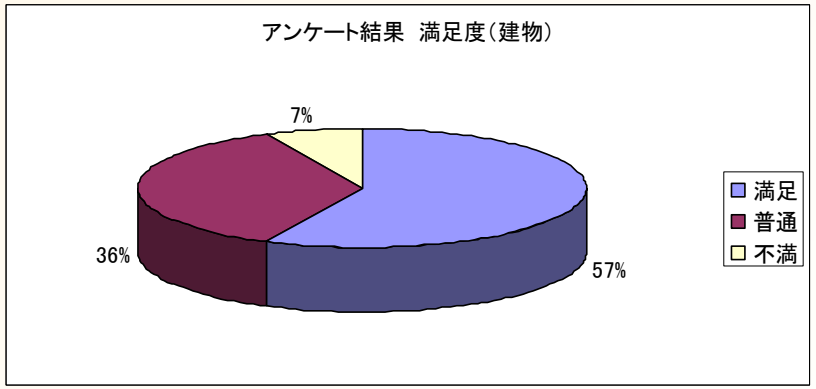


2.建物について

下の表は、建物について賃貸マンションを選ぶ際に、重要視されるポイントです。こちらについては、92%もの入居者のかたが新築もしくは、築年数の浅い物件を望んでいることがわかります。



次に入居者のかたに、お住まいのマンションの立地に関しての満足度を伺いました。
57%のかたが、「満足」と回答されております。



マーケットニーズとアンケート結果の分析

FCレジデンシャル投資法人保有物件のメインターゲット

30歳代・独身・都心勤務の会社員・高所得者層

マーケットのニーズ

- ✓ 会社員各層は他の階層よりも通勤時間を重視
- ✓ 入居者が本人のみの単身層も通勤/通学時間を重視
- ✓ 世帯年収が上がる程最寄り駅からの時間を重視

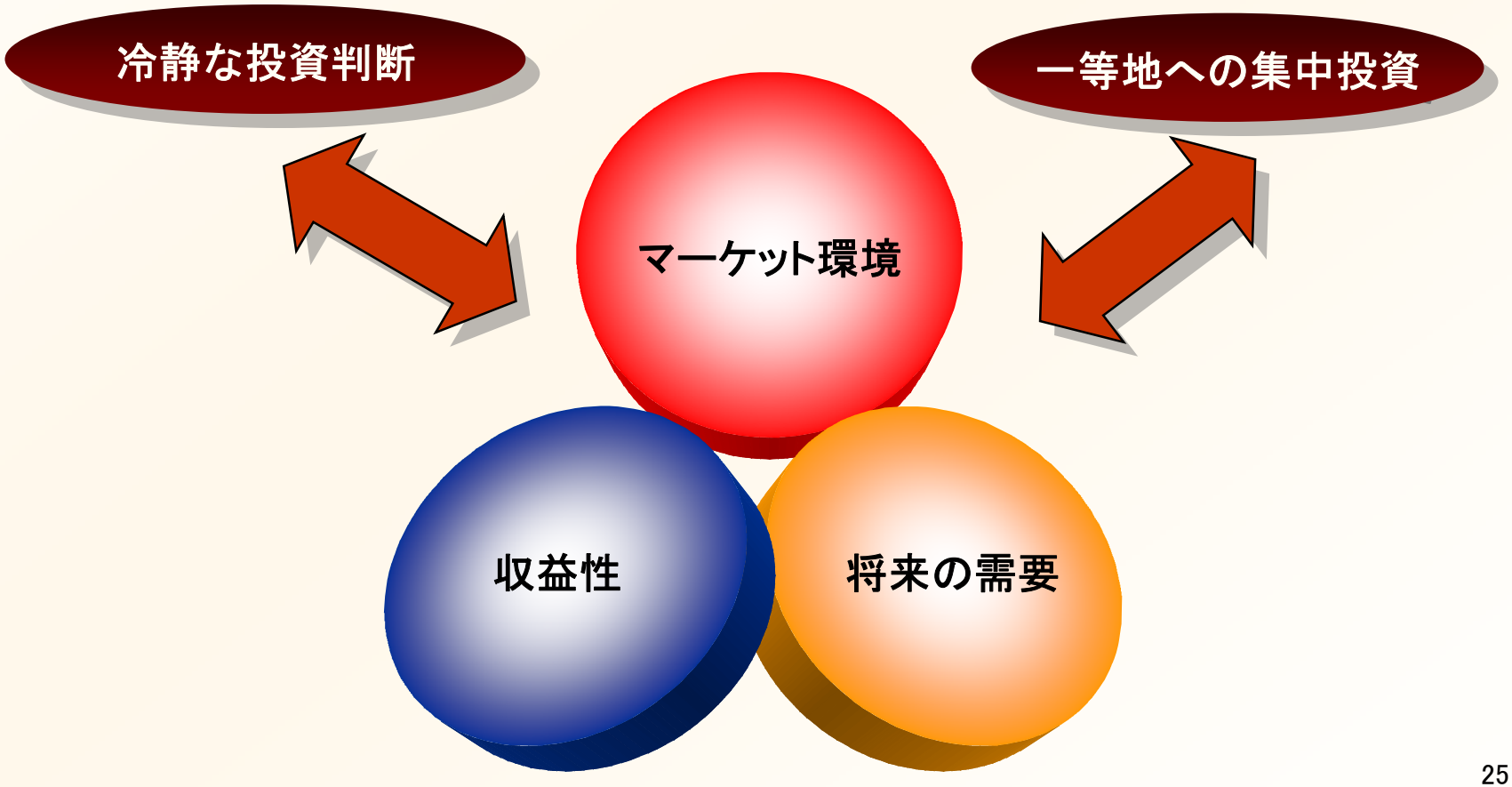
FCレジ入居者
満足度

アンケート回答者の**81%**が

立地について**満足**と解答

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18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%	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

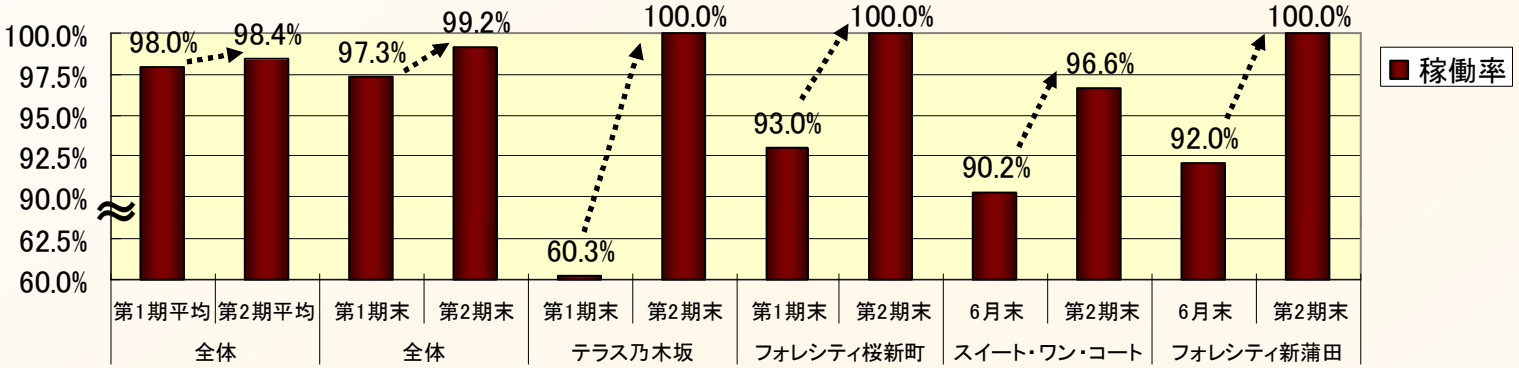
（注）平成18年10月末日現在

内部成長への取り組み①

第2期実績

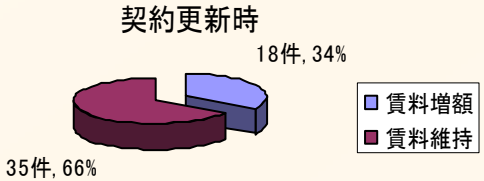
■リースアップ等による稼働率の向上

テラス乃木坂のリースアップ、フォレシティ新蒲田の再リースアップ等により第1期末稼働率97.3%が第2期末99.2%に

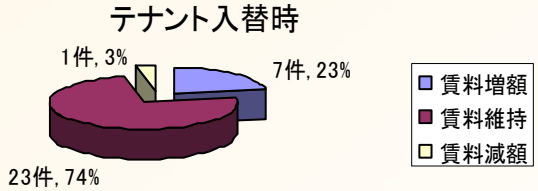


■賃料の維持・向上

第2期テナント更新時（合計53件）のうち、賃料維持更新35件、賃料増額更新18件（フォレシティ麻布十番16件、スイート・ワン・コート2件）合計月額34千円の賃料アップ



第2期テナント入替時（合計31件）のうち、賃料減額1件、賃料維持23件賃料増額7件（フォレシティ麻布十番の入替総て）、合計月額34千円の賃料アップ。尚、賃料減額の1件も礼金受領による実質収入アップ



■収益機会の拡大

9物件で自動販売機設置、合計月額160千円の収入アップ

■管理運営コストの合理化

フォレシティ尾山台、フォレシティ秋葉原、フォレシティ河田町、ファルコン心斎橋、フォレシティ麻布十番の5物件で管理費用の削減達成、合計月額145千円の費用削減

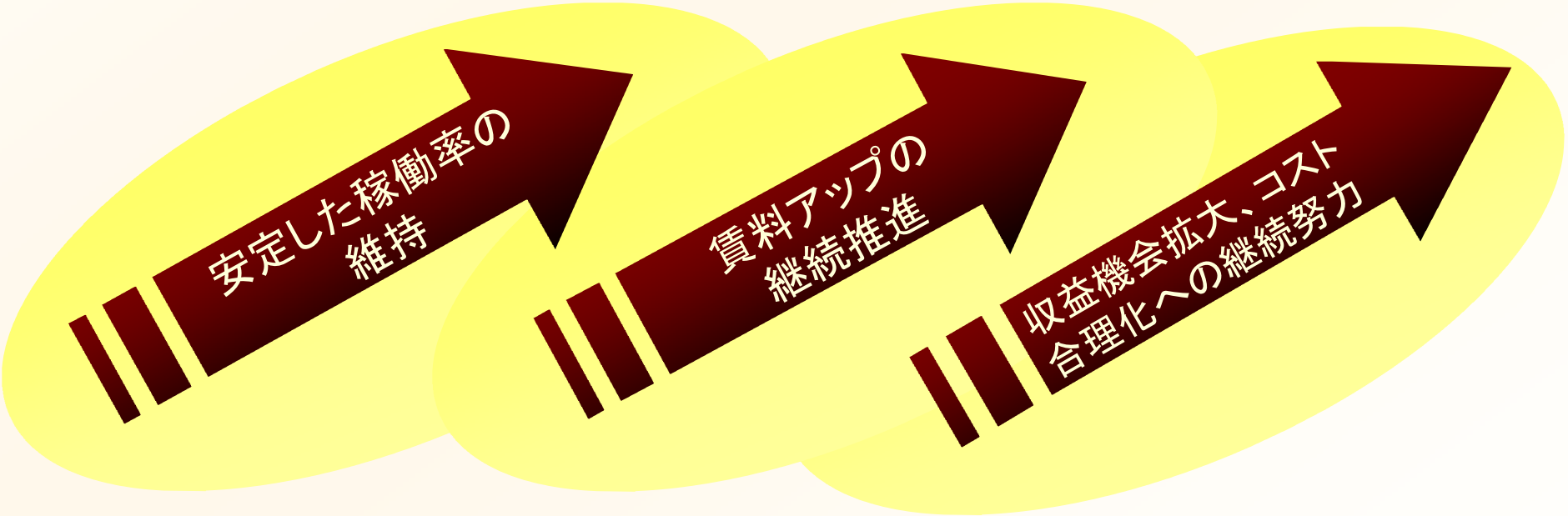
内部成長への取り組み②

第3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（アンテナ・広告塔設置の検証）及びコスト削減可能性の模索



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-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弐番館	アパンシェル赤坂	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	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	51,523	38,932	36,339	92,125	37,237	25,961	20,917	68,869	24,926	29,040
貸室賃料・共益費	49,459	34,292	35,365	92,125	37,237	24,377	20,917	68,789	22,996	29,040
その他賃貸事業収入	2,063	4,640	974	—	—	1,583	—	80	1,930	—
(B) 賃貸事業費用 小計	9,139	8,996	5,736	11,421	1,147	6,397	1,287	5,170	5,672	1,918
管理業務費	4,141	5,204	2,998	720	—	3,938	—	1,850	3,693	—
修繕費	138	966	276	63	—	376	—	118	551	—
公租公課	1,625	1,084	981	9,278	565	728	744	1,880	399	1,362
水道光熱費	565	360	437	—	—	291	—	668	278	—
損害保険料	83	72	57	347	81	82	42	152	48	56
その他賃貸事業費用	2,585	1,307	986	1,011	500	980	500	500	700	500
(C) 賃貸純収益 (NOI＝(A)－(B))	42,383	29,936	30,602	80,703	36,089	19,563	19,629	63,699	19,254	27,121
(D) 減価償却費	5,123	3,821	4,276	15,329	4,850	3,426	2,520	9,570	3,470	3,400
(E) 賃貸事業損益 ＝(C)－(D)	37,260	26,115	26,326	65,374	31,239	16,137	17,109	54,128	15,783	23,720

個別物件の収支状況②

（単位：千円）

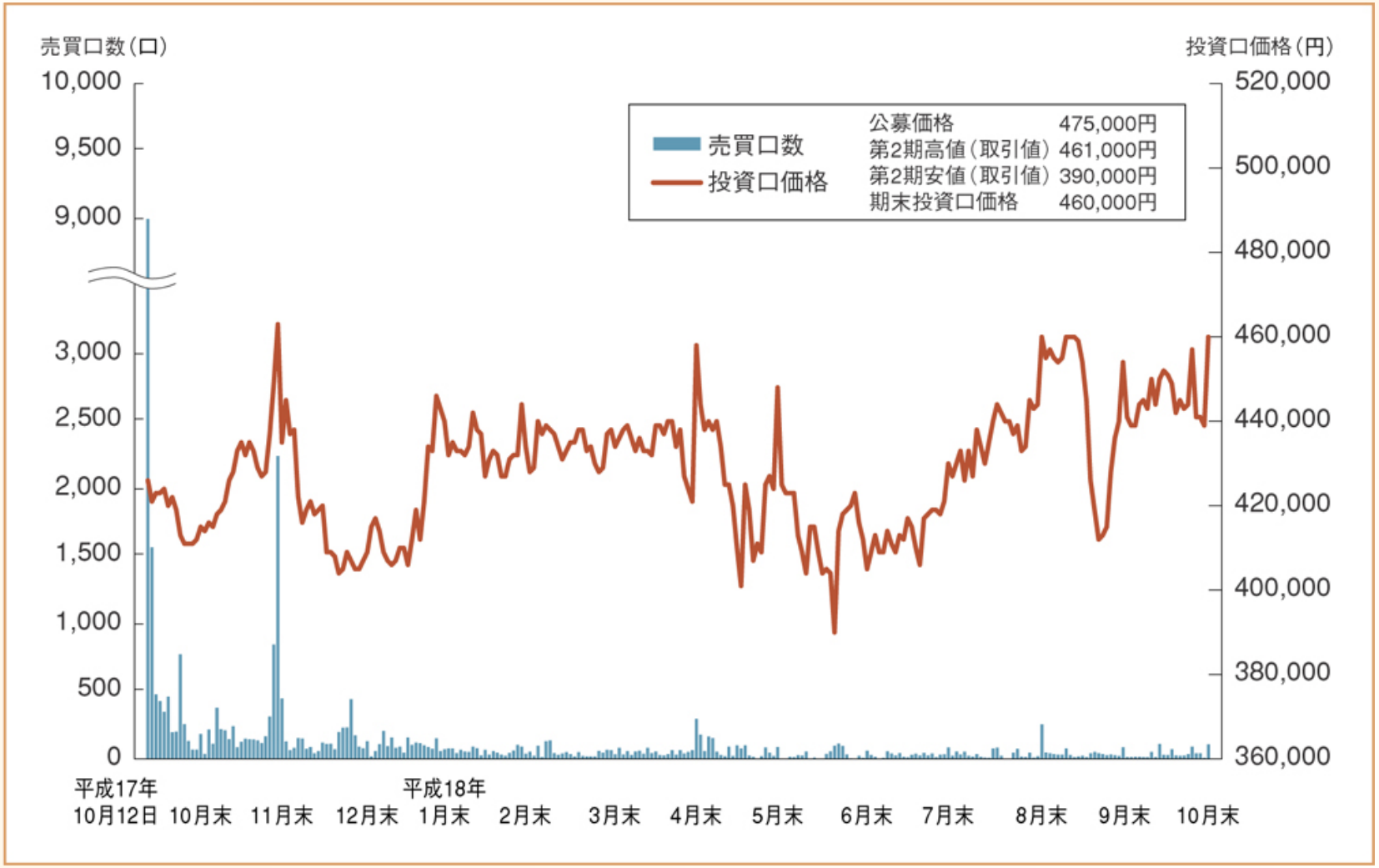
物件番号	A-11	A-12	A-13	A-14	A-15	A-16	A-17	A-18	B-1	D-1
物件名称	ビーサイト日本橋人形町	フォレシティ笹塚	グランプレッソ河田町	フォレシティ桜新町	フォレシティ尾山台	フォレシティ新蒲田	テラス乃木坂	フォレシティ中落合	フォレシティ両国	ファルコン心斎橋
運用期間	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	1ヶ月+23日	1ヶ月+23日	6ヶ月
(A) 賃貸事業収入 小計	56,437	29,178	18,304	27,175	20,810	35,680	32,520	883	9,631	139,649
貸室賃料・共益費	56,437	29,137	18,142	26,767	20,759	34,393	32,520	862	9,619	111,946
その他賃貸事業収入	―	41	162	408	50	1,287	―	20	12	27,703
(B) 賃貸事業費用 小計	2,601	3,401	3,118	4,980	3,851	6,955	7,362	255	696	43,797
管理業務費	―	1,537	1,585	3,016	1,600	3,535	6,624	230	436	8,135
修繕費	―	―	115	416	99	692	388	―	―	―
公租公課	1,992	840	463	256	483	1,246	―	―	―	10,628
水道光熱費	―	332	130	313	195	286	88	17	57	22,140
損害保険料	108	51	29	49	52	108	37	6	20	418
その他賃貸事業費用	500	640	794	928	1,420	1,087	223	―	181	2,474
(C) 賃貸純収益 (NOI＝(A)－(B))	53,835	25,776	15,186	22,194	16,958	28,724	25,157	628	8,935	95,851
(D) 減価償却費	7,021	3,644	2,182	3,560	1,712	5,153	3,043	536	1,718	19,081
(E) 賃貸事業損益 ＝(C)－(D)	46,813	22,132	13,003	18,634	15,246	23,571	22,113	91	7,217	76,770

平成19年4月期（第3期）の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	【第3期】平成18年11月1日～平成19年4月30日
運用資産	・第3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	・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。 ・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、平成18年9月に取得したフォレシティ中落合、フォレシティ両国物件の当該精算金については、第3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19年4月期約108百万円）
借入	・第3期末における借入金残高は13,190百万円を想定しております。
投資口	・第3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	・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



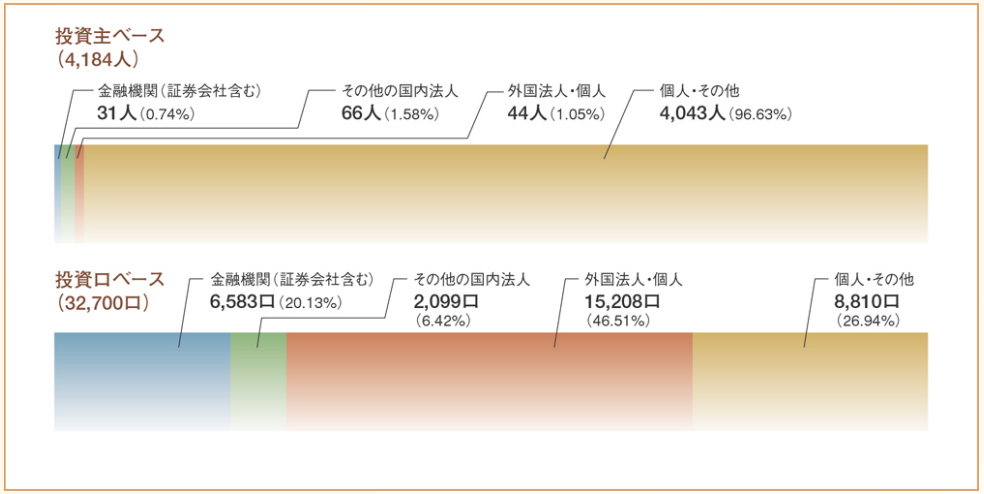
第2期期末投資主の状況

第2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	4,672	14.28
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	3,143	9.61
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	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	2,392	7.31
エイチエスビーシー バンク ピーエルシー クライアンツ 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	1,870	5.71
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	810	2.47
株式会社南都銀行	奈良県奈良市橋本町16番地	668	2.04
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
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
株式会社南日本銀行	鹿児島県鹿児島市山下町1番1号	503	1.53
合計		18,360	56.14

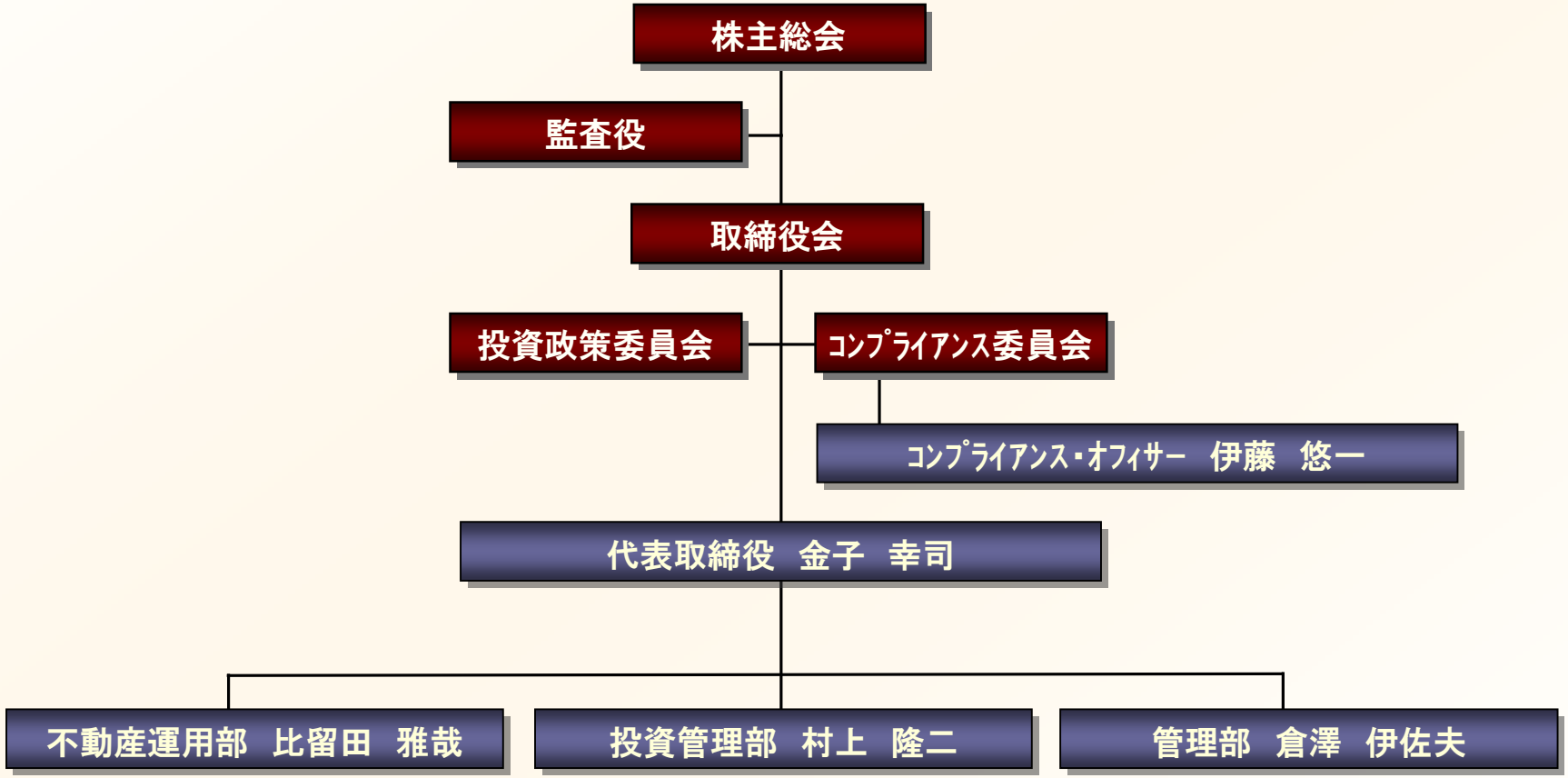
(注) 比率は小数点第2位未満を切捨てています。

第2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（㈱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。

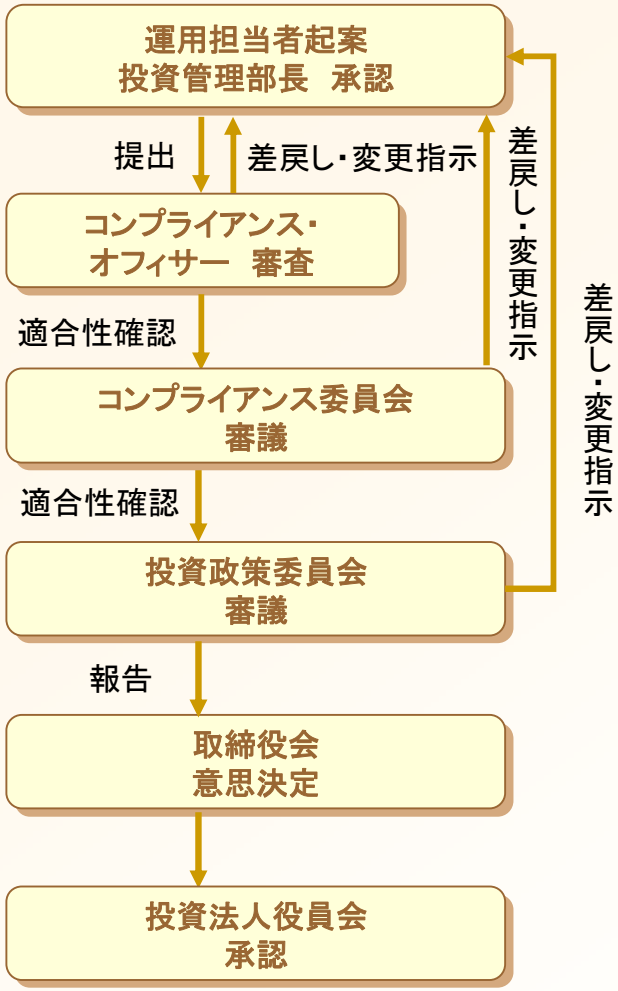
利益相反対策

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

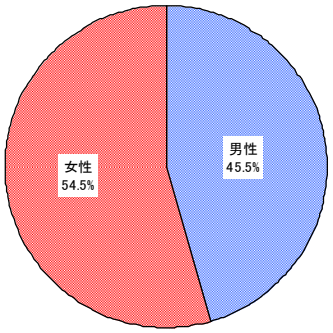
- 利害関係者取引を行う場合には、2社以上の費用及び報酬の見積もりを比較する等、合理的な価格によるものとします。
- 利害関係者との取引についての審議には、利害関係者の役員及び社員である委員又は取締役は、議決権を有しません。



アンケート調査回答者のプロフィール(株)リクルート調査分)

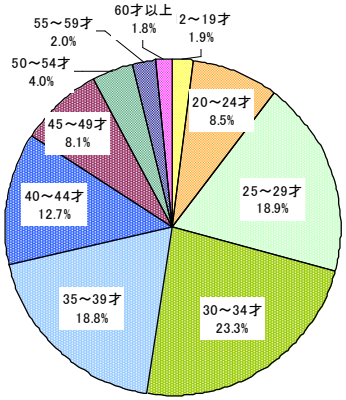
性別

■性別(全体／単一回答)
(n=741)



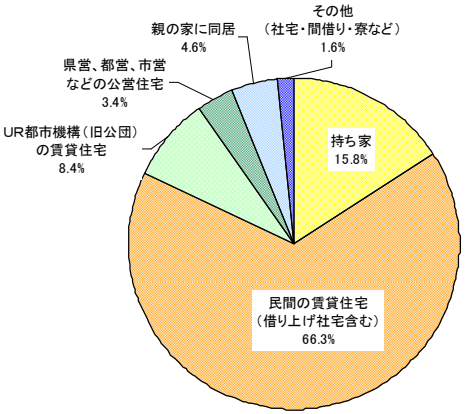
年代別

■年齢(全体／単一回答)
(n=741)



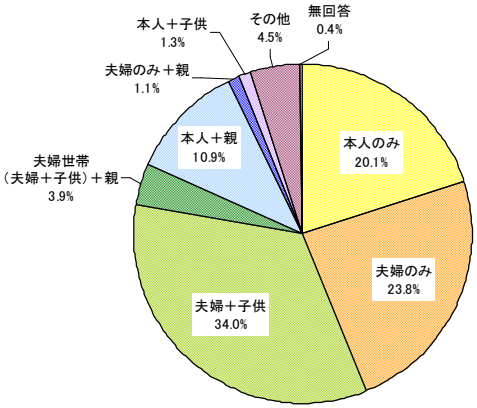
住居形態別

■住居形態(全体／単一回答)
(n=741)



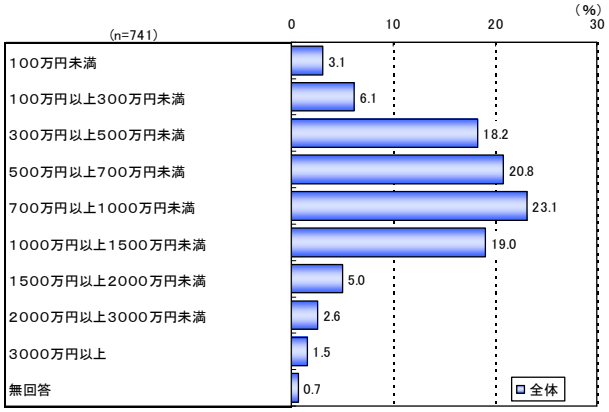
家族構成別

■家族構成(全体／単一回答)
(n=741)



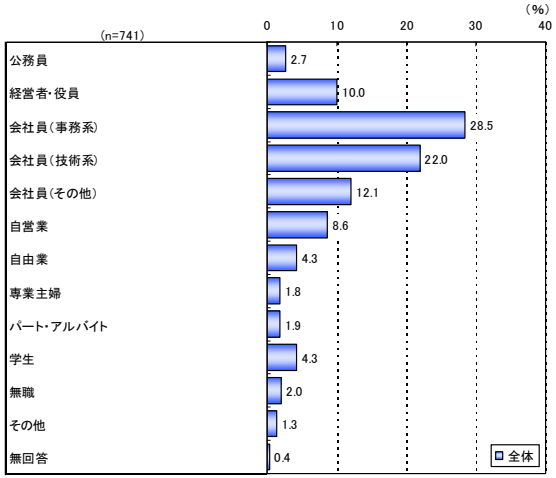
世帯年収別

■世帯年収(全体／単一回答)



世帯主職業別

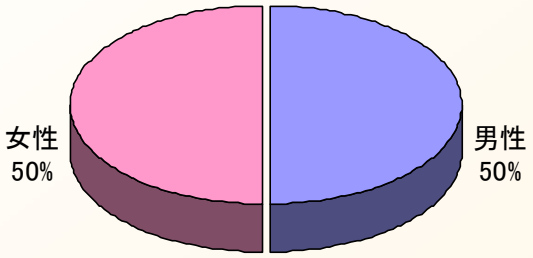
■世帯主の職業(全体／単一回答)



アンケート調査回答者のプロフィール（当社調査分）

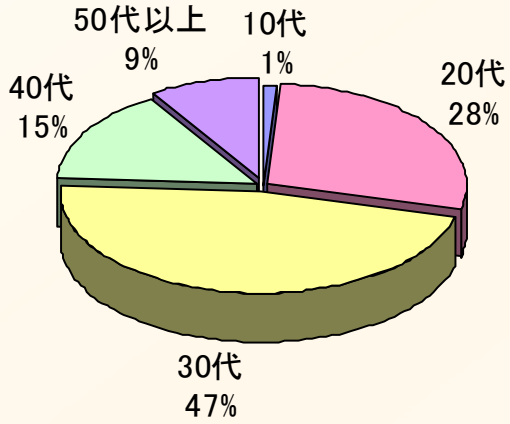
性別

n=119



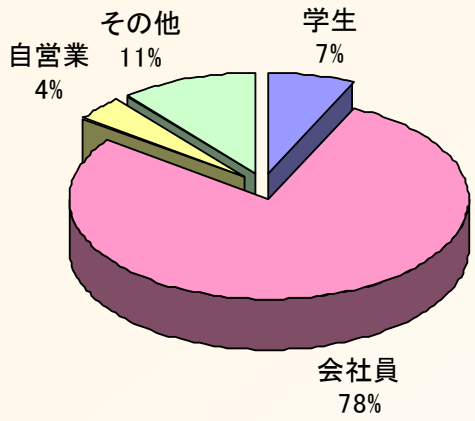
年代別

n=119



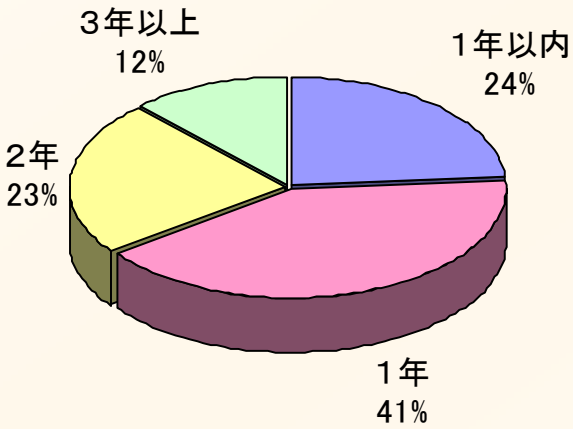
職業別

n=119



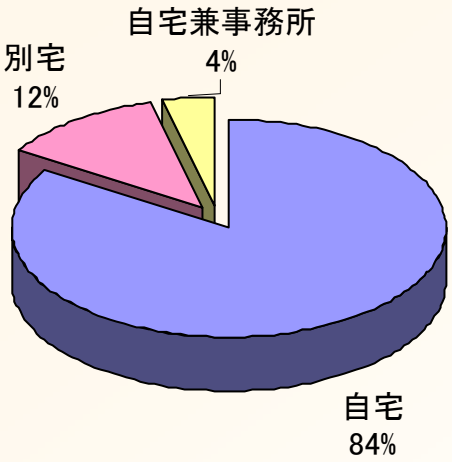
入居期間別

n=119



使用目的別

n=119



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。