平成20年10月期（平成20年５月１日～平成20年10月31日）決算短信　平成20年12月15日

不動産投信発行者名	ＦＣレジデンシャル投資法人	上場取引所	東証
コード番号	8975	ＵＲＬ	http://www.fcric.co.jp
代表者	執行役員　金子　幸司		

資産運用会社名	ファンドクリエーション不動産投信株式会社		
代表者	代表取締役社長	金子　幸司	
問合せ先責任者	取締役投資管理部長	村上　隆二	Tel　03－5413－5348

有価証券報告書提出予定日	平成21年１月26日
分配金支払開始予定日	平成21年１月19日

（百万円未満切捨て）

１．平成20年10月期の運用、資産の状況（平成20年５月１日～平成20年10月31日）

（１）運用状況

（%表示は対前期増減比）

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年10月期	1,353	(△4.3)	999	(△2.0)	785	(△12.0)
20年４月期	1,414	(67.0)	1,019	(118.5)	893	(160.3)

	当期純利益		１口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
20年10月期	784	(△10.6)	23,997	5.0	3.3	58.0
20年４月期	877	(336.4)	26,846	5.7	3.2	63.2

（２）分配状況

	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	分配金総額	１口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	万円	%	%
20年10月期	23,998	784	0	―	100.0	5.0
20年４月期	26,846	877	0	―	99.9	5.6

（注）　配当性向は、小数点第１位未満を切捨てて表示しております。

（３）財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	１口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20年10月期	21,929	15,713	71.7	480,536
20年４月期	26,207	15,808	60.3	483,446

（参考）　自己資本　20年10月期　15,713百万円　　20年４月期　15,808百万円

（４）キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年10月期	4,857	△92	△4,894	2,039
20年４月期	4,392	△37	△3,699	2,169

２．平成21年４月期の運用状況の予想（平成20年11月１日～平成21年４月30日）

（%表示は対前期増減比）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金
	百万円　%	百万円　%	百万円　%	百万円　%	円	円
21年４月期	621 (△54.1)	289 (△71.0)	231 (△70.6)	230 (△70.6)	7,045	0

（参考）　１口当たりの予想当期純利益（平成21年４月期）　7,044円

３．その他

（１）会計方針の変更

①　会計基準等の改正に伴う変更　　有

②　①以外の変更　　無

（２）発行済投資口数

①　期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	20年10月期	32,700口	20年４月期	32,700口
②　期末自己投資口数	20年10月期	0口	20年４月期	0口

（注）　１口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、20ページ「１口当たり情報」をご覧下さい。

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来性に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提条件に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想値は5ページ「第７期（平成20年11月１日～平成21年４月30日）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、１口当たり分配金は変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

添付されている財務諸表は、日本の会計基準によって作成されたものです。

１．投資法人の関係法人

後記52ページの「投資法人の仕組み」をご参照下さい。

２．運用方針及び運用状況

（１）運用方針

本投資法人では、将来予想される需要の二極化に備え、一等地に所在し、適切な計画で建設され、取得時において築浅であるか、取得時までに適切に維持管理されてきた居住系不動産に投資します。

また、本投資法人は、ライフスタイルや住環境に対する嗜好の変化、及び労働者の雇用形態や勤務形態の多様化に対応した運用を目指し、通常の運営形態での賃貸住宅のほかに短期滞在型のホテル、中期滞在型のサービスアパートメント、シングル向けからファミリー向けの賃貸物件を含む、「住まう」ことに関連した不動産を幅広く投資対象とします。

（２）運用状況

①　当期の概況

A．投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年6月23日に成立し、平成17年10月12日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8975）。

上場直後の平成17年10月に17物件を取得し、その後平成18年3月に1物件、平成18年9月に2物件を取得しました。その後、平成20年1月に1物件、平成20年6月に3物件を売却し、当期末(平成20年10月31日)現在では、合計16物件の保有となっております。

B．平成20年10月期運用実績

本投資法人は、平成17年9月8日付新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に取得資産として記載された17物件のうち、9物件（取得価格:14,401百万円、賃貸可能面積:20,045.10㎡）については平成17年10月12日に、8物件（取得価格:9,912百万円、賃貸可能面積:11,188.36㎡）については平成17年10月14日にそれぞれ取得し、運用を開始しました。

その後、平成18年3月28日に賃貸住宅1物件（取得価格:1,349百万円、賃貸可能面積:1,146.28㎡）、平成18年9月8日に賃貸住宅2物件（取得価格:1,515百万円、賃貸可能面積:2,171.69㎡）を追加取得し、平成20年1月30日にホテル1物件を売却しました。当期においては前期と同様に物件の新規取得を見送る一方、平成20年6月10日に賃貸住宅3物件（サービスアパートメント1物件を含みます。）を売却しました。この結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は、賃貸住宅15物件（サービスアパートメント3物件を含みます。）及びホテル1物件となり、取得価格の総額は19,797百万円、総賃貸可能面積は26,186.27㎡となりました。

C．資金調達の実績

本投資法人は、上場時の17物件（取得価格の合計:24,313百万円）の取得にあたり、平成17年10月に一般募集の方法により投資口の発行を行い14,728百万円の資本を調達したほか、平成17年10月14日付で複数の金融機関から総額10,000百万円のタームローン（長期借入金）による借入れを行いました。このほか上記（2）に記載した平成18年3月28日に1物件及び平成18年9月8日に2物件の追加取得にあたり合計で3,110百万円のタームローン（長期借入金）による借入れを行いました。

一方、前期においてはアバンシェル赤坂の売却に伴う資金を充当して、平成20年1月30日に合計3,500百万円の一部期限前弁済を行い、また当期は、ビーサイト日本橋人形町、フォレシティ尾山台及びテラス乃木坂の売却に伴う資金を充当して、平成20年6月10日に合計4,020百万円の一部期限前弁済を行いました。

更に平成20年10月14日に、上記平成17年10月14日付タームローンの返済期日到来に伴い、残りの借入金についても同日付で期限前弁済を行い、そのリファイナンス資金として5,590百万円のタームローン（短期借入金）による借入れにより、借入金の一本化を図りました。

これらの結果、平成20年10月末における借入金の残高は、5,590百万円、総資産に占める有利子負債の比率は25.5%となりました。

D．業績及び分配

上記の運用の結果、本投資法人は、平成20年10月期の実績として、営業収益1,353百万円、営業利益999百万円、経常利益785百万円、当期純利益784百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの分配金を23,998円としました。

② 次期の見通し

当期の日本経済は、米国サブプライムローン問題に端を発するグローバルな金融不安の深刻化・長期化により、停滞感が顕著となりました。これまで景気拡大を牽引してきた輸出が落ち込み、加えて資源価格の高騰及び円高により企業収益は悪化、設備投資や個人消費においても減退しつつあり、景気は後退色が鮮明となりました。また、直近の国内経済状況を見ましても、原油価格の下落はプラス材料ではあるものの経済統計は更に悪化が目立っており、世界経済が一段と減速する中で下押し圧力が高まっています。

不動産投資業界におきましては、世界的な不動産市況の悪化に伴い、不動産に対する投資資金が流出するとともに、金融機関の不動産融資姿勢の厳格化が進みました。国土交通省が発表した「主要都市の高度利用地地価動向報告 ― 地価LOOKレポート ― 」におきましても、平成20年第３四半期（７月１日から10月１日）の主要都市の高度利用地の地価は上昇地区がゼロとなり、すべての地区で横ばい、または下落となりました。

このような厳しい経済環境及び不動産市況の下、本投資法人では中長期的な資産価値の上昇を見据え、引き続き一等地への集中投資と戦略的な運用を明確な基本方針とし、保有ポートフォリオの高い稼働率の維持と賃料水準の向上に注力するとともに、サブプライム問題の長期化による国内不動産市場に与える影響、円高の懸念、金利動向、需給バランス、資金調達など様々なリスク要因を注視しながら、財務体質と収益基盤の強化を図ってまいります。

A．今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、規約に定められた基本方針に基づき、中長期にわたる安定した収益の確保を目指し、東京都心を中心に、その他首都圏及び政令指定都市等に立地する主たる用途を居住施設又はホテルとする不動産等を主な投資対象としています。

世界経済および不動産市場は現在大変厳しい環境下にありますが、本投資法人が保有するポートフォリオは第6期末において東京23区内が全体の82.8%（取得価格に基づき加重平均した割合）を占め、東京都区部への人口流入と核家族化等による世帯数の増加を背景とした顕著な需要に支えられ、平成17年10月の上場以来安定した賃料と高い稼働率を維持し、その収益のファンダメンタルは安定しております。

今後の不動産マーケットにおいては、サブプライム問題の長期化により引き続き混乱が予想されますが、本投資法人では市場全体の動きを冷静に判断し中長期的な需給動向を見極め、賃料の上昇と資産価値の堅実な増加を期待出来る優良物件の運用に引き続き集中すると同時に、外部成長の可能性についても積極的に検討していく方針です。

B．決算期後に生じた重要な事実

該当事項はございません。

C．運用状況の見通し

第７期（平成20年11月１日～平成21年４月30日）の運用状況につきましては、営業収益621百万円、営業利益289百万円、経常利益231百万円、当期純利益230百万円、１口当たり分配金7,045円を見込んでおります。この運用状況の見通しの前提条件につきましては、後記記載の「第７期（平成20年11月１日～平成21年４月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

なお、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び１口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

第７期（平成20年11月１日～平成21年４月30日）の運用状況の予想の前提条件

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。

３．財務諸表等

（１）財務諸表

①　貸借対照表

（単位：千円）

	前期 （平成20年４月30日現在）		当期 （平成20年10月31日現在）		増減
資産の部					
流動資産					
現金及び預金		1,146,538		1,115,368	△31,170
信託現金及び信託預金	※１	1,023,304	※１	924,323	△98,980
営業未収入金		23,872		6,556	△17,316
前払費用		30,954		3,294	△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		14,032		7,559	△6,472
流動資産合計		2,250,749		2,057,125	△193,624
固定資産					
有形固定資産					
建物		324,486		126,738	△197,747
減価償却累計額		△15,558		△6,429	9,129
建物（純額）	※１	308,927	※１	120,308	△188,618
構築物		9,608		2,842	△6,765
減価償却累計額		△619		△188	431
構築物（純額）	※１	8,989	※１	2,654	△6,334
機械及び装置		5,354		－	△5,354
減価償却累計額		△375		－	375
機械及び装置（純額）	※１	4,979		－	△4,979
工具、器具及び備品		28,050		4,827	△23,222
減価償却累計額		△2,160		△472	1,687
工具、器具及び備品（純額）	※１	25,889	※１	4,354	△21,535
土地	※１	1,525,221	※１	329,736	△1,195,484
信託建物		5,956,913		5,346,882	△610,031
減価償却累計額		△387,061		△416,303	△29,242
信託建物（純額）	※１	5,569,852	※１	4,930,578	△639,273
信託構築物		33,788		31,466	△2,322
減価償却累計額		△2,784		△3,066	△282
信託構築物（純額）	※１	31,003	※１	28,399	△2,604
信託機械及び装置		50,274		53,619	3,345
減価償却累計額		△4,417		△5,352	△934
信託機械及び装置（純額）	※１	45,856	※１	48,267	2,410
信託工具、器具及び備品		602,666		546,872	△55,794
減価償却累計額		△51,739		△55,802	△4,063
信託工具、器具及び備品（純額）	※１	550,927	※１	491,070	△59,857
信託土地	※１	15,822,554	※１	13,868,042	△1,954,512
有形固定資産合計		23,894,202		19,823,412	△4,070,789

（単位：千円）

	前期 （平成20年４月30日現在）	当期 （平成20年10月31日現在）	増減
無形固定資産			
その他	48	48	－
無形固定資産合計	48	48	－
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	1,399	119	△1,280
投資その他の資産合計	11,399	10,119	△1,280
固定資産合計	23,905,650	19,833,580	△4,072,070
繰延資産			
創立費	51,423	38,567	△12,855
繰延資産合計	51,423	38,567	△12,855
資産合計	26,207,823	21,929,273	△4,278,550
負債の部			
流動負債			
短期借入金	－	※１ 5,590,000	5,590,000
１年内返済予定の長期借入金	※１ 8,420,000	－	△8,420,000
未払金	3,610	3,945	335
未払費用	127,913	113,670	△14,242
未払法人税等	605	690	85
前受金	83,269	74,871	△8,397
その他	84,464	29,527	△54,936
繰延税金負債	1,320	－	△1,320
流動負債合計	8,721,183	5,812,705	△2,908,477
固定負債			
長期借入金	※１ 1,190,000	－	△1,190,000
預り敷金及び保証金	33,604	2,164	△31,440
信託預り敷金及び保証金	454,319	400,858	△53,461
固定負債合計	1,677,923	403,022	△1,274,901
負債合計	10,399,107	6,215,728	△4,183,378
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	14,928,800	14,928,800	－
剰余金			
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	877,885	784,744	△93,140
剰余金合計	877,885	784,744	△93,140
投資主資本合計	15,806,685	15,713,544	△93,140
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	2,031	－	△2,031
純資産合計	※２ 15,808,716	※２ 15,713,544	△95,171
負債純資産合計	26,207,823	21,929,273	△4,278,550

② 損益計算書

（単位：千円）

	前期 自 平成19年11月１日 至 平成20年４月30日		当期 自 平成20年５月１日 至 平成20年10月31日		増減
営業収益					
賃貸事業収入	※１	795,124	※１	659,430	△135,694
その他賃貸事業収入	※１	7,513	※１	6,235	△1,277
不動産等売却益	※２	611,592	※２	688,197	76,605
営業収益合計		1,414,229		1,353,863	△60,366
営業費用					
賃貸事業費用	※１	250,753	※１	218,556	△32,197
資産運用報酬		79,423		68,488	△10,934
資産保管手数料		2,700		2,276	△424
一般事務委託手数料		13,971		12,301	△1,670
会計監査人報酬		9,500		9,500	－
役員報酬		2,040		2,080	40
その他営業費用		36,343		41,359	5,015
営業費用合計		394,732		354,562	△40,170
営業利益		1,019,496		999,300	△20,195
営業外収益					
受取利息		1,499		2,254	755
雑収入		54		0	△54
受取保険金		－		2,116	2,116
金利キャップ解約益		－		2,111	2,111
営業外収益合計		1,553		6,482	4,928
営業外費用					
支払利息		66,434		39,581	△26,853
融資関連費用		48,581		167,551	118,969
創立費償却		12,855		12,855	－
営業外費用合計		127,871		219,988	92,116
経常利益		893,178		785,794	△107,384
税引前当期純利益		893,178		785,794	△107,384
法人税、住民税及び事業税		605		1,093	488
法人税等調整額		14,692		△22	△14,714
法人税等合計		15,297		1,070	△14,226
当期純利益		877,881		784,723	△93,157
前期繰越利益		3		20	17
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		877,885		784,744	△93,140

③　投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	当期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	14,928,800	14,928,800
当期変動額	－	－
当期変動額合計	－	－
当期末残高	※１　14,928,800	※１　14,928,800
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
前期末残高	201,206	877,885
当期変動額		
剰余金の配当	△201,203	△877,864
当期純利益	877,881	784,723
当期変動額合計	676,678	△93,140
当期末残高	877,885	784,744
投資主資本合計		
前期末残高	15,130,006	15,806,685
当期変動額		
剰余金の配当	△201,203	△877,864
当期純利益	877,881	784,723
当期変動額合計	676,678	△93,140
当期末残高	15,806,685	15,713,544
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	5,970	2,031
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,939	△2,031
当期変動額合計	△3,939	△2,031
当期末残高	2,031	－
評価・換算差額等合計		
前期末残高	5,970	2,031
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,939	△2,031
当期変動額合計	△3,939	△2,031
当期末残高	2,031	－
純資産合計		
前期末残高	15,135,977	15,808,716
当期変動額		
剰余金の配当	△201,203	△877,864
当期純利益	877,881	784,723
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,939	△2,031
当期変動額合計	672,739	△95,171
当期末残高	15,808,716	15,713,544

④　金銭の分配に係る計算書

項目	前期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	当期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
Ⅰ　当期未処分利益	877,885,039円	784,744,762円
Ⅱ　分配金の額	877,864,200円	784,734,600円
（投資口１口当たり分配金の額）	（26,846円）	（23,998円）
Ⅲ　次期繰越利益	20,839円	10,162円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条(１)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数32,700口の整数倍の最大値となる877,864,200円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(２)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第37条(１)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数32,700口の整数倍の最大値となる784,734,600円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(２)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

⑤　キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	当期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	893,178	785,794
減価償却費	100,589	85,183
長期前払費用償却額	31,851	29,962
創立費償却額	12,855	12,855
受取利息	△1,499	△2,254
支払利息	66,434	39,581
未収入金の増減額（△は増加）	△4,012	3,807
前払費用の増減額（△は増加）	△2,188	7,485
未払費用の増減額（△は減少）	14,843	△13,984
前受金の増減額（△は減少）	△14,286	△8,397
信託有形固定資産の売却による減少額	3,444,780	3,993,658
その他	77,615	△37,899
小計	4,620,163	4,895,790
利息の受取額	1,499	2,254
利息の支払額	△68,106	△39,839
法人税等の支払額	△161,353	△1,008
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,392,202	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	△185	△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	△53,657	△73,980
信託預り敷金及び保証金の収入	15,957	20,519
投資活動によるキャッシュ・フロー	△37,886	△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	△3,500,000	△9,610,000
分配金の支払額	△201,487	△876,694
金利キャップの解約による収入	2,376	2,298
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,699,111	△4,894,396
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	655,205	△130,150
現金及び現金同等物の期首残高	1,514,636	2,169,842
現金及び現金同等物の期末残高	※１　2,169,842	※１　2,039,691

⑥　注記表

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

項　目	前期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	当期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
１．固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物　７～47年 構築物　27～30年 機械及び装置　27～29年 工具、器具及び備品　３～30年 ②長期前払費用 定額法を採用しております。	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物　３～47年 構築物　10～30年 機械及び装置　10～29年 工具、器具及び備品　３～30年 ②長期前払費用 定額法を採用しております。
２．繰延資産の処理方法	創立費 5年間の各計算期間で均等額を償却しております。	創立費 同左
３．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しております。	固定資産税等の処理方法 同左
４．ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 スプレッド型金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金 ③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引をおこなっております。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左

項　目	前期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	当期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
５．キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
６．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託預り敷金及び保証金	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 同左
	②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しております。	②消費税等の処理方法 同左

（会計方針の変更）

前期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	当期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
該当事項はありません。	リース取引に関する会計基準の適用 当計算期間から「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会　企業会計基準第13号　平成19年３月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会　企業会計基準適用指針第16号　平成19年３月30日改正）を適用しています。 なお、これによる財務諸表に与える影響はありません。

（表示方法の変更）

前期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	当期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
該当事項はありません。	（損益計算書） １．受取保険金に係る表示方法の変更 前期まで営業外収益の「雑収入」に含めて表示しておりました「受取保険金」は営業外収益の総額の100分の10を超えたため、区分掲記しました。 なお、前期における「受取保険金」の金額は34千円です。

（貸借対照表に関する注記）

前期 （平成20年４月30日現在）	当期 （平成20年10月31日現在）
※１．担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） 信託現金及び信託預金　1,023,304 建物　308,927 構築物　8,989 機械及び装置　4,979 工具、器具及び備品　25,889 土地　1,525,221 信託建物　5,569,852 信託構築物　31,003 信託機械及び装置　45,856 信託工具、器具及び備品　550,927 信託土地　15,822,554 合　計　24,917,506 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） 1年内返済予定の長期借入金　8,420,000 長期借入金　1,190,000 合　計　9,610,000	※１．担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） 信託現金及び信託預金　924,323 建物　120,308 構築物　2,654 工具、器具及び備品　4,354 土地　329,736 信託建物　4,930,578 信託構築物　28,399 信託機械及び装置　48,267 信託工具、器具及び備品　491,070 信託土地　13,868,042 合　計　20,747,736 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） 短期借入金　5,590,000
※２．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 50,000千円	※２．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 同左

（損益計算書に関する注記）

前期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日		当期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日	
※１．不動産賃貸事業損益の内訳		※１．不動産賃貸事業損益の内訳	
	（単位：千円）		（単位：千円）
Ａ．不動産賃貸事業収益		Ａ．不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃貸料収入	741,387	賃貸料収入	606,312
駐車場収入	10,452	駐車場収入	10,904
礼金更新料収入	11,388	礼金更新料収入	9,682
付帯収入	31,895	付帯収入	32,530
計	795,124	計	659,430
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
原状回復費収入	7,498	原状回復費収入	6,235
その他賃貸収入	15	その他賃貸収入	－
計	7,513	計	6,235
不動産賃貸事業収益合計	802,637	不動産賃貸事業収益合計	665,666
Ｂ．不動産賃貸事業費用		Ｂ．不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
委託管理料	49,695	委託管理料	46,744
信託報酬	11,947	信託報酬	10,292
水道光熱費	27,925	水道光熱費	29,842
公租公課	42,141	公租公課	30,908
損害保険料	1,803	損害保険料	1,630
修繕費	12,074	修繕費	9,505
減価償却費	100,589	減価償却費	85,183
その他賃貸費用	4,575	その他賃貸費用	4,448
不動産賃貸事業費用合計	250,753	不動産賃貸事業費用合計	218,556
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）	551,884	Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）	447,109
※２．不動産等売却益の内訳		※２．不動産等売却益の内訳	
	（単位：千円）		（単位：千円）
Ａ－４　アバンシェル赤坂		Ａ－11　ビーサイト日本橋人形町	
不動産等売却収入	4,216,899	不動産等売却収入	2,417,702
不動産等売却原価	3,444,780	不動産等売却原価	1,881,823
その他売却費用	160,527	その他売却費用	79,187
不動産等売却益	611,592	不動産等売却益	456,691
		Ａ－15　フォレシティ尾山台	
		不動産等売却収入	720,785
		不動産等売却原価	697,544
		その他売却費用	20,217
		不動産等売却益	3,023

前期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	当期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
	Ａ－17　テラス乃木坂 不動産等売却収入　1,696,469 不動産等売却原価　1,414,290 その他売却費用　53,696 不動産等売却益　228,482

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前期 （平成20年４月30日現在）	当期 （平成20年10月31日現在）
※１．発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数　2,000,000 口 発行済投資口数　32,700 口	※１．発行する投資口の総数及び発行済投資口数 同左

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

前期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	当期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （単位：千円） （平成20年４月30日現在） 現金及び預金　1,146,538 信託現金及び信託預金　1,023,304 現金及び現金同等物　2,169,842	※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （単位：千円） （平成20年10月31日現在） 現金及び預金　1,115,368 信託現金及び信託預金　924,323 現金及び現金同等物　2,039,691

（リース取引に関する注記）

前期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	当期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
オペレーティング・リース取引（貸主側） 単位：千円） 未経過リース料 １年内　339,862 １年超　333,900 合計　673,762	オペレーティング・リース取引（貸主側） 単位：千円） 未経過リース料 １年内　37,200 １年超　37,200 合計　74,400

（有価証券に関する注記）

前期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	当期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
該当事項はありません。	同左

（デリバティブ取引に関する注記）

前期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	当期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
１．取引の状況に関する事項 （１）取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引はスプレッド型金利キャップ取引であります。 （２）取引に関する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。 （３）取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は借入金利の将来の金利市場における金利上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、スプレッド型金利キャップ取引の利用に当たってはヘッジ会計を行っております。 ①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　スプレッド型金利キャップ取引 ヘッジ対象　借入金 ③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引をおこなっております。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 （４）取引に係るリスクの内容 スプレッド型金利キャップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付けを有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。 （５）取引に係るリスク管理体制 金融市場リスク管理規程に基づき、リスク管理を行っております。	１．取引の状況に関する事項 同左
２．取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。	２．取引の時価等に関する事項 該当事項はありません。

（退職給付に関する注記）

前期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	当期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
該当事項はありません。	同左

（税効果会計に関する注記）

前期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	当期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金負債） 流動負債 繰延ヘッジ損益　1,320 繰延税金負債合計　1,320 （繰延税金負債（流動）の純額）　1,320	１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） 流動資産 未払事業税損金不算入額　22 繰延税金資産合計　22 （繰延税金資産（流動）の純額）　22
２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：％） 法定実効税率　39.39 （調整） 支払分配金の損金算入額　△37.84 その他　0.16 税効果会計適用後の法人税等の負担率　1.71	２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：％） 法定実効税率　39.39 （調整） 支払分配金の損金算入額　△39.27 その他　0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.14 ３．法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」（平成20年法律第25号）が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。 この税率変更による影響額は軽微です。

（関連当事者との取引に関する注記）

前期
自　平成19年11月１日
至　平成20年４月30日

１．親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。

２．役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	金子 幸司	本投資法人執行役員 兼 ファンドクリエーション不動産投信株式会社代表取締役	－	ファンドクリエーション不動産投信株式会社への資産運用報酬の支払 （注2）	121,423 （注1） （注3）	未払費用	83,394 （注1）

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
（注2）取引条件及び取引条件の決定方針等
本投資法人の執行役員である金子幸司が第三者（ファンドクリエーション不動産投信株式会社）の代表者として行った取引であり、本投資法人の規約に定められた取引条件によっております。
（注3）上記運用報酬には、不動産等売却益から控除した譲渡にかかわる報酬42,000千円が含まれております。

３．子会社等
該当事項はありません。

４．兄弟会社等
該当事項はありません。

当期
自　平成20年５月１日
至　平成20年10月31日

１．親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。

２．役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	金子 幸司	本投資法人執行役員 兼 ファンドクリエーション不動産投信株式会社代表取締役	－	ファンドクリエーション不動産投信株式会社への資産運用報酬の支払 （注2）	116,795 （注1） （注3）	未払費用	71,913 （注1）

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
（注2）取引条件及び取引条件の決定方針等
本投資法人の執行役員である金子幸司が第三者（ファンドクリエーション不動産投信株式会社）の代表者として行った取引であり、本投資法人の規約に定められた取引条件によっております。
（注3）上記運用報酬には、不動産等売却益から控除した譲渡にかかわる報酬48,307千円が含まれております。

３．子会社等
該当事項はありません。

４．兄弟会社等
該当事項はありません。

（１口当たり情報に関する注記）

前期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	当期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
１口当たり純資産額　483,446円 １口当たり当期純利益　26,846円 なお、１口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	１口当たり純資産額　480,536円 １口当たり当期純利益　23,997円 なお、１口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

（注）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下の通りです。

	前期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	当期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
当期純利益（千円）	877,881	784,723
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	877,881	784,723
期中平均投資口数（口）	32,700	32,700

（重要な後発事象に関する注記）

前期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	当期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
１．資産の譲渡について 平成20年３月３日付で締結した譲渡契約に基づき、平成20年６月10日付で、以下の不動産信託受益権及び不動産の引渡しを行いました。 ［ビーサイト日本橋人形町］ 所在地（住居表示）：東京都中央区人形町堀留町一丁目７番２号 資産の種類：信託不動産 譲渡契約締結日：平成20年３月３日 引渡日：平成20年６月10日 譲渡先：NINGYOCHO PTE. LTD. 譲渡価額（注）：2,415百万円 帳簿価額：1,881百万円 ［フォレシティ尾山台］ 所在地（住居表示）：東京都世田谷区尾山台三丁目34番５号 資産の種類：信託不動産 譲渡契約締結日：平成20年３月３日 引渡日：平成20年６月10日 譲渡先：NOGIZAKA PTE. LTD. 譲渡価額（注）：720百万円 帳簿価額：697百万円 ［テラス乃木坂］ 所在地（住居表示）：東京都港区赤坂九丁目１番20号 資産の種類：不動産 譲渡契約締結日：平成20年３月３日 引渡日：平成20年６月10日 譲渡先：NOGIZAKA PTE. LTD. 譲渡価額（注）：1,695百万円 帳簿価額：1,414百万円 （注）譲渡価額は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算金額並びに消費税及び地方消費税を除きます。	―

前期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	当期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
２．借入金の一部期限前弁済について 本投資法人は、決算日以降、以下の借入金の一部期限前弁済を行いました。 1年内返済予定の長期借入金 借入先　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 弁済金額　3,053百万円 借入日　平成17年10月14日 弁済日　平成20年６月10日 1年内返済予定の長期借入金 借入先　株式会社あおぞら銀行 弁済金額　468百万円 借入日　平成18年３月28日 弁済日　平成20年６月10日 長期借入金 借入先　株式会社りそな銀行 弁済金額　497百万円 借入日　平成18年９月８日 弁済日　平成20年６月10日	

（２）発行投資口数の増減

年月日	適用	発行済投資口総数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年６月23日	私募設立	400	400	200	200	（注１）
平成17年10月12日	公募増資	32,300	32,700	14,728	14,928	（注２）

（注１）１口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

（注２）１口当たり発行価格475,000円（引受価額456,000円）にて不動産関連資産の取得資金に充当することを目的とする投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。

４．役員の異動

平成20年10月31日現在における本投資法人の役員は以下の通りです。

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	金子　幸司（注1）	昭和63年４月	伊藤忠商事株式会社入社	－
		平成13年６月	ＫＰＭＧビジネスアドバイザリーＬＬＣ東京支店	
		平成14年２月	大木建設株式会社　新規事業部兼ＰＦＩ事業部部長	
		平成16年６月	株式会社ファンドクリエーション国際事業部長	
		平成16年８月	ＦＣリート・アドバイザーズ株式会社（現ファンドクリエーション不動産投信株式会社）取締役	
		平成16年10月	同　代表取締役社長に就任（現任）	
		平成17年６月	ＦＣレジデンシャル投資法人執行役員就任（現任）	
監督役員	齋藤　宏	昭和34年４月	第一東京弁護士会に弁護士登録	－
			加嶋法律事務所勤務	
		平成16年６月	東海運株式会社監査役就任（現任）	
		平成19年６月	澁澤倉庫株式会社監査役就任（現任）	
		平成19年６月	ＦＣレジデンシャル投資法人監督役員就任（現任）	
監督役員	工藤　象三（注2）	昭和49年３月	鐘紡株式会社	－
		昭和57年５月	株式会社谷澤総合鑑定所	
		昭和61年２月	不動産鑑定士登録	
		昭和61年３月	不動産経営研究所設立	
		昭和63年７月	株式会社不動産経営研究所設立（現任）	
		平成20年７月	ＦＣレジデンシャル投資法人監督役員就任（現任）	

（注1）　金子幸司は、資産運用会社であるファンドクリエーション不動産投信株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第５条の規定による改正前の投信法第13条に基づき、平成17年３月４日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

（注2）　本投資法人の監督役員であった吉田光一郎より平成20年6月30日付で辞任したい旨の申出がありましたので、同日付で同氏が辞任し、補欠監督役員でありました工藤象三が平成20年7月1日付で新監督役員として就任しました。

なお、新監督役員である工藤象三は、第3回投資主総会（平成19年6月20日開催）において補欠監督役員として選任されております。

５．参考情報

（１）本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域	用途	当期（平成20年10月31日現在）	
			保有総額（千円）	資産総額に対する比率（%）
不動産	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	457,055	2.1
不動産信託受益権	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	14,934,649	68.1
	東京都のその他の地域	賃貸住宅	1,084,873	4.9
	政令指定都市等	ホテル	3,346,835	15.3
預金その他資産			2,105,860	9.6
資産合計			21,929,273	100.0

（注１）地域は下記によります。
都心６区及び城南４区：東京都港区・千代田区・中央区・渋谷区・新宿区・文京区・品川区・世田谷区・目黒区・大田区をいいます。
東京都その他の地域：東京都のうち上記都心６区及び城南４区以外の地域をいいます。
政令指定都市等：首都圏（横浜市・川崎市・さいたま市・千葉市）以外の政令指定都市等をいいます。

（注２）保有総額は、平成20年10月31日現在の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）によっています。

	当期（平成20年10月31日現在）	
	貸借対照表計上額（千円）	資産総額に対する比率（%）
負債総額	6,215,728	28.3
純資産総額	15,713,544	71.7
負債・純資産総額	21,929,273	100.0

（２）投資不動産物件の概要

下記投資不動産物件のうち物件番号Ａ－18が不動産である他はいずれも不動産信託受益権です。

（平成20年10月31日現在）

物件番号	地域	用途（注１）	物件名称	取得日	取得価格（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	貸借対照表計上額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注４）	担保設定の種類
Ａ－１	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ六本木	H17.10.12	1,730	8.74	1,737	1,630	質権
Ａ－２	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ麻布十番	H17.10.14	1,140	5.76	1,142	1,140	質権
Ａ－３	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ麻布十番弐番館	H17.10.14	1,250	6.31	1,262	1,240	質権
Ａ－５	都心６区及び城南４区	賃貸住宅（ＳＡ）	ビュロー高輪台	H17.10.12	1,360	6.87	1,366	1,300	質権
Ａ－６	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ白金台	H17.10.12	824	4.16	825	792	質権
Ａ－７	都心６区及び城南４区	賃貸住宅（ＳＡ）	ビーサイト浜松町	H17.10.12	701	3.54	705	673	質権
Ａ－８	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ秋葉原	H17.10.12	2,520	12.73	2,519	2,450	質権
Ａ－９	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	スイート・ワン・コート	H17.10.14	786	3.97	784	761	質権
Ａ－10	都心６区及び城南４区	賃貸住宅（ＳＡ）	ビーサイト銀座イースト	H17.10.12	946	4.78	951	906	質権
Ａ－12	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ笹塚	H17.10.14	1,050	5.30	1,051	1,030	質権
Ａ－13	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	グランプレッソ河田町	H17.10.14	592	2.99	618	558	質権
Ａ－14	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ桜新町	H17.10.14	932	4.71	931	887	質権
Ａ－16	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ新蒲田	H17.10.12	1,040	5.25	1,037	1,030	質権
Ａ－18	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ中落合	H18.９.８	435	2.20	457	418	抵当権
Ｂ－１	東京都のその他の地域	賃貸住宅	フォレシティ両国	H18.９.８	1,080	5.46	1,084	1,120	質権
Ｄ－１	政令指定都市等	ホテル	ファルコン心斎橋	H17.10.12	3,410	17.23	3,346	3,470	質権
合計					19,797	100.00	19,823	19,405	

（注１）ＳＡはサービスアパートメントをいいます。

（注２）「取得価格」の欄には、売買契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。

（注３）「投資比率」の欄には、各物件の取得価格の合計に対する比率を記載しており小数点第３位以下を四捨五入しています。

（注４）「期末評価額」の欄には、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、平成20年10月31日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

物件毎の委託鑑定会社は下記のとおりです。

大和不動産鑑定株式会社：Ａ－５～Ａ－18、Ｂ－１、Ｄ－１

株式会社谷澤総合鑑定所：Ａ－１～Ａ－３

（注５）金額は、百万円未満を切り捨てています。

① 賃貸の概要

（平成20年10月31日現在）

物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	稼働率（%）（注３）	テナント総数（注４）	賃貸可能戸数（注５）	サブリース種別（注６）
A-１	フォレシティ六本木	1,663.87	1,562.22	93.9	1	68	パス・スルー
A-２	フォレシティ麻布十番	1,111.20	1,088.05	97.9	1	48	パス・スルー
A-３	フォレシティ麻布十番弐番館	1,177.20	1,144.50	97.2	1	36	パス・スルー
A-５	ビュロー高輪台	1,677.88	1,677.88	100.0	1	44	固定賃料型
A-６	フォレシティ白金台	927.90	904.59	97.5	1	40	パス・スルー
A-７	ビーサイト浜松町	821.84	821.84	100.0	1	30	固定賃料型
A-８	フォレシティ秋葉原	3,452.29	3,452.29	100.0	1	114	固定賃料型
A-９	スイート・ワン・コート	1,030.63	1,030.63	100.0	1	31	パス・スルー
A-10	ビーサイト銀座イースト	1,332.87	1,332.87	100.0	1	48	固定賃料型
A-12	フォレシティ笹塚	1,452.61	1,452.61	100.0	1	53	固定賃料型
A-13	グランプレッソ河田町	667.16	646.66	96.9	1	35	パス・スルー
A-14	フォレシティ桜新町	1,182.96	1,182.96	100.0	1	26	パス・スルー
A-16	フォレシティ新蒲田	1,756.33	1,723.79	98.1	1	46	パス・スルー
A-18	フォレシティ中落合	599.30	599.30	100.0	1	27	固定賃料型
B-１	フォレシティ両国	1,572.39	1,572.39	100.0	1	67	固定賃料型
D-１	ファルコン心斎橋	5,759.84	5,759.84	100.0	1	204	パス・スルー(注7)
合計		26,186.27	25,952.42	99.1	16	917	―

（注１）「賃貸可能面積」の欄には不動産又は信託不動産の賃貸住宅又はホテル等の用途に賃貸することが可能な面積を記載しています。

（注２）「賃貸面積」の欄には不動産又は各信託不動産につき、サブリース会社又は信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。

（注３）「稼働率」の欄には不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第２位以下を四捨五入しています。

（注４）「テナント総数」の欄には本投資法人又は信託受託者を賃貸人として有効に賃貸借契約が締結されているテナントの総数を記載しています。

（注５）「賃貸可能戸数」の欄には不動産又は信託不動産の賃貸住宅又はホテル等の用途に賃貸することが可能な戸数を記載しています。

（注６）「サブリース種別」の欄には本投資法人又は信託受託者とサブリース会社との間で締結されたマスターリース契約に従いサブリース会社とエンドテナントとの転貸借契約に基づく賃料と同額を信託受託者に支払うものを「パス・スルー」、エンドテナントの賃料にかかわらず、サブリース会社が本投資法人又は信託受託者に一定金額の賃料を支払うものを「固定賃料型」と記載しています。なお、パス・スルーの場合でもサブリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約は、固定賃料の場合と変動賃料の場合があります。

（注７）エンドテナントは、ホテル、飲食店等ですが、サブリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約は、いずれも固定賃料となっています。

② 主要なテナントの概要

(平成20年10月31日現在)

テナント名	業種	サブリース種別	対象物件	賃貸面積（㎡）	面積比率（%）	当期賃料総額（千円）	賃料比率（%）
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	不動産業	パス・スルー	フォレシティ六本木、フォレシティ麻布十番弐番館、フォレシティ白金台、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	7,164.72	27.6	202,110	30.4
エイブル保証株式会社	不動産賃貸業	固定賃料型	フォレシティ秋葉原、フォレシティ笹塚、フォレシティ中落合、フォレシティ両国	7,076.59	27.3	147,106	22.1
株式会社スペースデザイン	不動産業	固定賃料型	ビュロー高輪台、ビーサイト浜松町、ビーサイト銀座イースト	3,832.59	14.8	99,439	14.9
近鉄ビルサービス株式会社	不動産管理業	パス・スルー	ファルコン心斎橋	5,759.84	22.2	145,950	21.9
主要なテナントの合計				23,833.74	91.8	594,607	89.3
全体ポートフォリオの合計				25,952.42	100.0	665,666	100.0

（注１）全体のポートフォリオに占める比率は小数点第２位以下を四捨五入して記載しています。

（注２）上記の各テナントは、サブリース会社です。各物件にはサブリース会社から転借しているエンドテナントが存在します。

③　賃貸借の状況の全体概要

取得資産全体に関する賃貸借の状況は以下のとおりです。

（平成20年10月31日現在）

テナントの総数の合計		16社
月額総賃料		97,815千円
敷金・保証金の合計		3千円
総賃貸可能面積		26,186.27㎡
総賃貸面積		25,952.42㎡
稼働率		99.1%
総賃貸可能戸数		917戸
賃貸戸数		907戸
最近５年の稼働率（%）	平成20年10月31日	99.1%
	平成20年４月30日	98.2%
	平成19年10月31日	98.4%
	平成19年４月30日	98.8%
	平成18年10月31日	99.2%
	平成18年４月30日	97.3%

（注１）賃料が変動する賃貸借契約については、平成20年10月の金額を記載しています。

（注２）テナントの総数は、サブリース会社の数を記載しています。

④　個別の投資不動産の概要

当期末（平成20年10月31日）現在の個別の投資不動産物件の概要については、以下の方針で記載しております。

■投資不動産物件の概要

個別不動産に係る事項

信託不動産の個別の概要は、以下の通りです。

「物件番号」とは、都心６区及び城南４区に分類される物件を「A」、東京都のその他の地域に分類される物件を「B」、上記を除く首都圏に分類される物件を「C」及び上記を除く政令指定都市等に分類される物件を「D」として、それぞれの分類ごとに番号を付したものです。

なお、以下に記載する「特定資産の概要」及び「損益状況等」における記載事項に関する説明は以下の通りです。本項における各記載は、原則として平成20年10月31日を基準としています。

ａ．特定資産の概要

ｉ．「敷地面積」、「延床面積」、「用途」、「構造」及び「建築時期」の各欄には、原則として、登記簿上に記録されている事項を記載しています。なお、登記簿上に記録されている事項を記載していない場合には個別に注記しています。延床面積は附属建物の延床面積を含みます。

ii．「用途地域」の欄には、都市計画法第８条１項１号に規定される建物の用途及び用途地域を記載しています。なお、当該物件が２つの用途地域にまたがる場合には該当する２つの用途地域を記載しています。

iii．「容積率／建ぺい率」の欄には、建築基準法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、当該物件が複数の容積率／建ぺい率の指定を受けている場合には、該当する複数の容積率／建ぺい率を記載しています。

iv．「プロパティ・マネジメント業務受託者」の欄には、当該物件につき不動産管理業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

ｖ．「信託受託者」の欄には、当該物件につき不動産管理処分信託契約を受託している会社を記載しています。

vi．「サブリース会社」の欄には、当該物件につきマスターリース契約を締結している会社を記載しています。

vii. 「サブリース種別」の欄には、本投資法人又は信託受託者とサブリース会社との間で締結されたマスターリース契約に従いサブリース会社とエンドテナントとの転貸借契約に基づく賃料と同額を本投資法人又は信託受託者に支払うものをパス・スルー、エンドテナントの賃料にかかわらず、一定の賃料を支払うものを固定賃料型と記載しています。

viii. 「現受益者」の欄には、当期末現在における当該信託受益権の所有者を記載しています。

b．損益状況等の説明

ｉ．金額は、千円未満を切捨てて記載しています。従って、記載される金額を足し合わせても合計額は必ずしも一致しません。

ii．金額は、原則として発生主義にて計上したものを記載していますが、水道光熱費など金額の僅小な費用は、支払を行った時点で費用認識した上で記載しています。

iii. 金額は、消費税等相当額を含まない金額を計上したものを記載しています。

iv. 「賃室賃料・共益費」の欄には、賃貸料、管理費（共益費）、駐車場賃料等を含めた金額を記載しています。

ｖ．「その他収入」の欄には、礼金、更新手数料、原状回復費収入、水道光熱費収入等を含めた金額を記載しています。

vi. 「公租公課」に含まれる固定資産税及び都市計画税の納付義務は、原則として毎年１月１日時点の所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過固定資産税等相当額の精算額は、付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては、計上されていません。

vii. 「その他賃貸事業費用」の欄には、信託報酬、通信費等を合計した金額を記載しています。

viii. 賃貸事業費用には、不動産等の減価償却費は含まれていません。

ix. 「テナント総数」の欄には、本投資法人又は信託受託者を賃貸人として有効に賃貸借契約が締結されているテナントの数を記載しています。なお、マスターリース契約が締結されている場合、サブリース会社が賃貸人となることの同意をすべてのエンドテナントより取得したものと仮定し、テナント数は１として記載しています。

ｘ．「賃貸可能戸数」の欄には、各不動産に係る建物について、エンドテナントに対して賃貸することのできる戸数を記載しています。

xｉ．「賃貸戸数」の欄には、有効にエンドテナントと賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。

xii. 「賃貸可能面積」の欄には、各不動産に係る建物における総賃貸可能面積を記載しています。

xiii. 「賃貸面積」の欄には、サブリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。

xiv. 「月額賃料」の欄には、サブリース会社、本投資法人又は信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場等の付属施設の使用料は含みません。）の合計金額を記載しています。

xｖ．「敷金等」の欄には、サブリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づきサブリース会社に対して差し入れられ、その返還義務を負う敷金（名称を問いません。）相当額の合計金額を記載しています。なお、駐車場等の付属施設の敷金を含みません。

xvi. 「稼働率」は、各不動産の賃貸可能面積に占める、各対象期間末日においてエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載された賃貸面積の合計面積の割合を記載しており、小数点第２位以下を四捨五入しています。

物件番号　Ａ－１　物件名称：フォレシティ六本木

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区六本木二丁目２番11号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	266.16㎡	容積率／建ぺい率	700%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,807.18㎡	建築時期	平成15年12月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上13階		
	賃貸可能戸数	68戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	48,696	賃貸可能戸数		68
貸室賃料・共益費	47,799	賃貸戸数		63
その他収入	897	賃貸可能面積（㎡）		1,663.87
(B) 賃貸事業費用　小計	11,390	賃貸面積（㎡）		1,562.22
管理業務費	4,666	月額賃料（千円）		7,802
修繕費	1,170	敷金等（千円）		17,917
公租公課	2,598	稼働率（%）		93.9
水道光熱費	487	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	99	取得価格		1,730
その他賃貸事業費用	2,366	取得時の不動産鑑定	評価額	1,730
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	37,305		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	5,130	期末評価	評価額	1,630
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	32,174		価格時点	平成20年10月

物件特性
物件環境：中高層の店舗付事務所ビル及びる共同住宅が見られる路線商業地域に位置します。周辺にはアークヒルズ、泉ガーデン、赤坂ツインタワー等の大規模業務ビルが存在し、業務商業施設へのアクセスも良好です。東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅徒歩２分、東京メトロ銀座線「溜池山王」駅徒歩５分、東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩８分、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅徒歩８分に立地します。

特記事項
該当事項はありません。

物件番号　Ａ－２　物件名称：フォレシティ麻布十番

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区三田一丁目10番６号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	293.82㎡	容積率／建ぺい率	400%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,288.70㎡	建築時期	平成16年２月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上９階		
	賃貸可能戸数	48戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社コスモスイニシア			
信託受託者	新生信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社コスモスイニシア		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	37,235	賃貸可能戸数		48
貸室賃料・共益費	34,839	賃貸戸数		45
その他収入	2,395	賃貸可能面積（㎡）		1,111.20
(B) 賃貸事業費用　小計	8,446	賃貸面積（㎡）		1,088.05
管理業務費	4,363	月額賃料（千円）		5,807
修繕費	471	敷金等（千円）		10,956
公租公課	1,857	稼働率（%）		97.9
水道光熱費	394	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	66	取得価格		1,140
その他賃貸事業費用	1,294	取得時の不動産鑑定	評価額	1,140
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	28,788		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	3,825	期末評価	評価額	1,140
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	24,962		価格時点	平成20年10月

物件特性
物件環境：麻布十番商店街の利用が可能であり、外国人も多く集まる国際色豊かな地域です。いわゆる「３Ａ」エリア（麻布・青山・赤坂等）に隣接する地区として、居住環境のイメージも高いエリアです。都内各地へのアクセスも容易であり、鉄道交通の利便性に優れる地域です。東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅徒歩２分に立地する全戸ワンルームタイプの賃貸住宅です。

特記事項
該当事項はありません。

物件番号　Ａ－３　物件名称：フォレシティ麻布十番弐番館

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区三田一丁目１番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	307.37㎡	容積率／建ぺい率	400%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,354.85㎡	建築時期	平成17年１月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上13階		
	賃貸可能戸数	36戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	39,690	賃貸可能戸数		36
貸室賃料・共益費	35,522	賃貸戸数		35
その他収入	4,167	賃貸可能面積（㎡）		1,177.20
(B) 賃貸事業費用　小計	7,025	賃貸面積（㎡）		1,144.50
管理業務費	3,902	月額賃料（千円）		5,972
修繕費	685	敷金等（千円）		11,958
公租公課	981	稼働率（%）		97.2
水道光熱費	604	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	55	取得価格		1,250
その他賃貸事業費用	795	取得時の不動産鑑定	評価額	1,250
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	32,665		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	4,493	期末評価	評価額	1,240
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	28,171		価格時点	平成20年10月

物件特性
物件環境：麻布十番商店街の利用が可能であり、外国人も多く集まる国際色豊かな地域です。いわゆる「３Ａ」エリア（麻布・青山・赤坂等）に隣接する地区として、居住環境のイメージも高いエリアです。都内各地へのアクセスも容易であり、鉄道交通の利便性に優れる地域です。東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅徒歩２分に立地する全戸南西向き１ＬＤＫの賃貸住宅です。

特記事項
該当事項はありません。

物件番号　Ａ－５　物件名称：ビュロー高輪台

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区白金台二丁目26番９号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	273.91㎡	容積率／建ぺい率	500%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,677.88㎡	建築時期	平成15年７月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上12階		
	賃貸可能戸数	44戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社スペースデザイン			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社スペースデザイン（注）		サブリース種別	固定賃料型
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	37,245	賃貸可能戸数		44
貸室賃料・共益費	37,245	賃貸戸数		44
その他収入	－	賃貸可能面積（㎡）		1,677.88
(B) 賃貸事業費用　小計	2,040	賃貸面積（㎡）		1,677.88
管理業務費	－	月額賃料（千円）		6,207
修繕費	－	敷金等（千円）		18,600
公租公課	1,464	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	－	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	75	取得価格		1,360
その他賃貸事業費用	500	取得時の不動産鑑定	評価額	1,360
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	35,204		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	4,856	期末評価	評価額	1,300
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	30,347		価格時点	平成20年10月

物件特性
物件環境：白金台を含む白金・高輪台は港区内でも住宅地としての選好性が高い地域です。国道１号線に面し、中高層の事務所ビル、共同住宅等が混在する商業地域に立地し、都心部に位置するため隣接地域のビジネスエリアへのアクセスも良好です。都営地下鉄浅草線「高輪台」駅徒歩１分に位置する１Ｋ、２Ｋタイプのサービスアパートメントで、家具、電化製品等の設備やリネン・室内清掃等のサービスがあります。

特記事項
該当事項はありません。

（注）株式会社スペースデザイン（サービスアパートメント名：ビュロー高輪台）との賃貸借契約は、平成26年１月18日までです。

物件番号　Ａ－６　物件名称：フォレシティ白金台

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区白金台二丁目26番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	199.96㎡	容積率／建ぺい率	500%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,035.21㎡	建築時期	平成16年５月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上11階		
	賃貸可能戸数	40戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	26,584	賃貸可能戸数		40
貸室賃料・共益費	22,895	賃貸戸数		39
その他収入	3,689	賃貸可能面積（㎡）		927.90
(B) 賃貸事業費用　小計	8,306	賃貸面積（㎡）		904.59
管理業務費	4,355	月額賃料（千円）		4,064
修繕費	1,473	敷金等（千円）		8,322
公租公課	1,243	稼働率（%）		97.5
水道光熱費	385	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	64	取得価格		824
その他賃貸事業費用	783	取得時の不動産鑑定	評価額	824
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	18,278		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	3,438	期末評価	評価額	792
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	14,840		価格時点	平成20年10月

物件特性
物件環境：国道１号線に面し、中高層の共同住宅・店舗等が混在する地域に立地します。東京都心部に位置し主要ビジネス街へのアクセスも良好です。旧来から住宅や商業施設が多い地域ですが、都心回帰により、近年では共同住宅等が多く建設されており、今後はより住宅系地域へ移行が進むものと考えられます。都営地下鉄浅草線「高輪台」駅徒歩１分に位置する全戸１Ｋタイプの賃貸住宅です。

特記事項
該当事項はありません。

物件番号　Ａ－７　物件名称：ビーサイト浜松町

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区浜松町一丁目16番11号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	171.38㎡	容積率／建ぺい率	600%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	821.84㎡	建築時期	平成14年５月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上９階		
	賃貸可能戸数	30戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社スペースデザイン			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社スペースデザイン（注）		サブリース種別	固定賃料型
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	20,925	賃貸可能戸数		30
貸室賃料・共益費	20,925	賃貸戸数		30
その他収入	－	賃貸可能面積（㎡）		821.84
(B) 賃貸事業費用　小計	1,406	賃貸面積（㎡）		821.84
管理業務費	－	月額賃料（千円）		3,487
修繕費	24	敷金等（千円）		10,440
公租公課	840	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	－	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	41	取得価格		701
その他賃貸事業費用	500	取得時の不動産鑑定	評価額	701
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	19,518		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	2,526	期末評価	評価額	673
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	16,992		価格時点	平成20年10月

物件特性
物件環境：中高層の事務所ビル、共同住宅等が混在する商業地域です。東京駅や羽田空港へのアクセスや、ビジネスエリアへのアクセスに優れ、汐留再開発エリアにも隣接した将来性の高いエリアです。都営地下鉄大江戸線・浅草線「大門」駅徒歩２分、ＪＲ山手線・京浜東北線「浜松町」駅徒歩４分に位置する１Ｋタイプ中心のサービスアパートメントで、家具、電化製品等の設備やリネン・室内清掃等のサービスがあります。
特記事項
該当事項はありません。

（注）株式会社スペースデザイン（サービスアパートメント名：ビーサイト浜松町）との賃貸借契約は、平成26年１月18日までです。

物件番号　Ａ－８　物件名称：フォレシティ秋葉原

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都千代田区神田佐久間町三丁目35番１号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	487.62㎡	容積率／建ぺい率	600%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,610.51㎡（注）	建築時期	平成15年４月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上12階		
	賃貸可能戸数	114戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	エイブル保証株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	エイブル保証株式会社		サブリース種別	固定賃料型
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	70,826	賃貸可能戸数		114
貸室賃料・共益費	68,952	賃貸戸数		114
その他収入	1,874	賃貸可能面積（㎡）		3,452.29
(B) 賃貸事業費用　小計	7,992	賃貸面積（㎡）		3,452.29
管理業務費	1,734	月額賃料（千円）		11,190
修繕費	1,506	敷金等（千円）		25,000
公租公課	3,369	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	749	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	130	取得価格		2,520
その他賃貸事業費用	500	取得時の不動産鑑定	評価額	2,520
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	62,834		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	9,576	期末評価	評価額	2,450
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	53,257		価格時点	平成20年10月

物件特性
物件環境：中高層の共同住宅、事務所ビルの混在する地域です。東京駅周辺や銀座等の都心部へのアクセスに優れ、近隣には秋葉原電気街があり、周辺には教育施設、医療施設もあり、利便性に優れています。東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅徒歩２分、ＪＲ山手線・京浜東北線・総武線「秋葉原」駅徒歩３分に立地する１Ｋ中心の賃貸住宅です。

特記事項
該当事項はありません。

（注）延床面積は、確認済証の面積を記載しています。

物件番号　Ａ－９　物件名称：スイート・ワン・コート

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都中央区入船二丁目２番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	169.88㎡	容積率／建ぺい率	700%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,123.27㎡	建築時期	平成15年３月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上11階		
	賃貸可能戸数	31戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	日本ハウズイング株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	日本ハウズイング株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	25,191	賃貸可能戸数		31
貸室賃料・共益費	23,463	賃貸戸数		30
その他収入	1,728	賃貸可能面積（㎡）		1,030.63
(B) 賃貸事業費用　小計	6,548	賃貸面積（㎡）		1,030.63
管理業務費	3,973	月額賃料（千円）		4,195
修繕費	637	敷金等（千円）		10,122
公租公課	919	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	316	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	48	取得価格		786
その他賃貸事業費用	654	取得時の不動産鑑定	評価額	786
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	18,643		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	3,475	期末評価	評価額	761
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	15,168		価格時点	平成20年10月

物件特性
物件環境：中高層の業務ビル及び共同住宅の建ち並ぶ路面商業地域です。商業中心地である銀座から徒歩圏であり、日本橋等ビジネス街へのアクセスも良好、近隣には教育施設や医療施設もあり、利便性の高い地域です。東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅徒歩４分、東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩３分に立地する全戸１Ｋの店舗付賃貸住宅です。

特記事項
該当事項はありません。

物件番号　Ａ－10　物件名称：ビーサイト銀座イースト

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都中央区新富二丁目７番３号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	191.28㎡	容積率／建ぺい率	600%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,332.87㎡	建築時期	平成14年７月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上10階・地下１階		
	賃貸可能戸数	48戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社スペースデザイン			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社スペースデザイン（注）		サブリース種別	固定賃料型
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	29,040	賃貸可能戸数		48
貸室賃料・共益費	29,040	賃貸戸数		48
その他収入	－	賃貸可能面積（㎡）		1,332.87
(B) 賃貸事業費用　小計	1,938	賃貸面積（㎡）		1,332.87
管理業務費	－	月額賃料（千円）		4,840
修繕費	22	敷金等（千円）		14,520
公租公課	1,362	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	－	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	53	取得価格		946
その他賃貸事業費用	500	取得時の不動産鑑定	評価額	946
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	27,101		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	3,400	期末評価	評価額	906
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	23,700		価格時点	平成20年10月

物件特性
物件環境：中高層の業務ビル、共同住宅が混在する住商混在地域で、商業中心地である銀座も徒歩圏内であり、日本橋ビジネス街へのアクセスに優れた利便性の高い地域です。東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩１分、東京メトロ日比谷線「築地」駅徒歩５分に立地する全戸１Ｋのサービスアパートメントで、家具、電化製品等の設備やリネン・室内清掃等のサービスがあります。

特記事項
該当事項はありません。

（注）株式会社スペースデザイン（サービスアパートメント名：ビーサイト銀座イースト）との賃貸借契約は、平成26年１月18日までです。

物件番号　Ａ－11　物件名称：ビーサイト日本橋人形町

特定資産の概要				
特定資産の種類	－			
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋堀留町一丁目７番２号			
土地	所有形態	－	用途地域	－
	敷地面積	－	容積率／建ぺい率	－
建物	所有形態	－	用途	－
	延床面積	－	建築時期	－
	構造・階数	－		
	賃貸可能戸数	－		
プロパティ・マネジメント業務受託者	－			
信託受託者	－			
サブリース会社	－		サブリース種別	－
現受益者	－			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年６月10日	テナント総数		－
(A) 賃貸事業収入　小計	12,229	賃貸可能戸数		－
貸室賃料・共益費	12,229	賃貸戸数		－
その他収入	－	賃貸可能面積（㎡）		－
(B) 賃貸事業費用　小計	781	賃貸面積（㎡）		－
管理業務費	－	月額賃料（千円）		－
修繕費	－	敷金等（千円）		－
公租公課	527	稼働率（%）		－
水道光熱費	－	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	142	取得価格		－
その他賃貸事業費用	111	取得時の不動産鑑定	評価額	－
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	11,448		価格時点	－
(D) 減価償却費	2,342	期末評価	評価額	－
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	9,105		価格時点	－

物件特性

特記事項
ビーサイト日本橋人形町につきましては、平成20年６月10日付けで譲渡を行っております。

物件番号　Ａ－12　物件名称：フォレシティ笹塚

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都渋谷区笹塚二丁目７番８号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	243.10㎡	容積率／建ぺい率	500%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,452.61㎡	建築時期	平成17年１月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上11階		
	賃貸可能戸数	53戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	エイブル保証株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	エイブル保証株式会社		サブリース種別	固定賃料型
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	29,590	賃貸可能戸数		53
賃室賃料・共益費	29,229	賃貸戸数		53
その他収入	361	賃貸可能面積（㎡）		1,452.61
(B) 賃貸事業費用　小計	3,630	賃貸面積（㎡）		1,452.61
管理業務費	1,324	月額賃料（千円）		4,770
修繕費	464	敷金等（千円）		10,000
公租公課	840	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	317	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	42	取得価格		1,050
その他賃貸事業費用	640	取得時の不動産鑑定	評価額	1,050
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	25,960		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	3,650	期末評価	評価額	1,030
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	22,310		価格時点	平成20年10月

物件特性
物件環境：中高層の共同住宅、店舗兼事務所ビル等が混在する路線商業地域で幹線道路に面し、ビジネス、商業の中心である新宿へのアクセスに優れ、また都心へのアクセスも良好であり、周辺には小売店舗等の商業施設も多数集積しており、生活利便性の高い地域です。京王電鉄京王線「笹塚」駅徒歩４分に立地する賃貸住宅です。

特記事項
該当事項はありません。

物件番号　Ａ－13　物件名称：グランプレッソ河田町

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都新宿区河田町３番26号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	254.71㎡（注１）	容積率／建ぺい率	400%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	785.13㎡	建築時期	平成17年２月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上６階		
	賃貸可能戸数	35戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	18,180	賃貸可能戸数		35
貸室賃料・共益費	17,755	賃貸戸数		34
その他収入	425	賃貸可能面積（㎡）		667.16
(B) 賃貸事業費用　小計	3,901	賃貸面積（㎡）		646.66
管理業務費	1,762	月額賃料（千円）		3,009
修繕費	335	敷金等（千円）		5,822
公租公課	452	稼働率（%）		96.9
水道光熱費	196	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	27	取得価格		592
その他賃貸事業費用	1,126	取得時の不動産鑑定	評価額	605
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	14,279		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	2,182	期末評価	評価額	558
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	12,096		価格時点	平成20年10月

物件特性
物件環境：中高層の共同住宅、大学、病院等が混在する業務・住宅地域にあります。新宿へのアクセスに優れ、また大手町をはじめ都心へのアクセスも良好であり、周辺には、商業施設も充実しており、利便性の高い地域です。都営地下鉄大江戸線「若松河田」駅徒歩５分、都営地下鉄新宿線「曙橋」駅徒歩７分に立地する１Ｋタイプの賃貸住宅です。
特記事項
該当事項はありません。

（注１）敷地面積のうち、東京都新宿区河田町７番５（58.38㎡）は、持分４分の１を有する共有地の私道部分です。

物件番号　Ａ－14　物件名称：フォレシティ桜新町

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都世田谷区桜新町二丁目30番１号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	敷地面積	618.74㎡	容積率／建ぺい率	200%／60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,297.83㎡	建築時期	平成17年１月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上５階		
	賃貸可能戸数	26戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	27,509	賃貸可能戸数		26
貸室賃料・共益費	26,699	賃貸戸数		26
その他収入	810	賃貸可能面積（㎡）		1,182.96
(B) 賃貸事業費用　小計	5,338	賃貸面積（㎡）		1,182.96
管理業務費	3,707	月額賃料（千円）		4,666
修繕費	330	敷金等（千円）		10,779
公租公課	256	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	330	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	40	取得価格		932
その他賃貸事業費用	672	取得時の不動産鑑定	評価額	932
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	22,171		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	3,560	期末評価	評価額	887
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	18,611		価格時点	平成20年10月

物件特性
物件環境：商業中心地の渋谷へのアクセスに優れ、また都心へのアクセスも良好です。「桜新町」駅の周辺には小売店舗等の商業施設が集積しているほか、対象不動産の北隣にもスーパーマーケットが存し利便性の高い住環境が形成されています。東急田園都市線「桜新町」駅徒歩９分に立地する１ＬＤＫ～２ＬＤＫタイプの賃貸住宅です。

特記事項
該当事項はありません。

物件番号　Ａ－15　物件名称：フォレシティ尾山台

特定資産の概要				
特定資産の種類	－			
所在地（住居表示）	東京都世田谷区尾山台三丁目34番５号			
土地	所有形態	－	用途地域	－
	敷地面積	－	容積率／建ぺい率	－
建物	所有形態	－	用途	－
	延床面積	－	建築時期	－
	構造・階数	－		
	賃貸可能戸数	－		
プロパティ・マネジメント業務受託者	－			
信託受託者	－			
サブリース会社	－		サブリース種別	－
現受益者	－			

損益状況等			
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）	
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年６月10日	テナント総数	－
(A) 賃貸事業収入　小計	4,111	賃貸可能戸数	－
貸室賃料・共益費	4,081	賃貸戸数	－
その他収入	30	賃貸可能面積（㎡）	－
(B) 賃貸事業費用　小計	2,039	賃貸面積（㎡）	－
管理業務費	1,356	月額賃料（千円）	－
修繕費	88	敷金等（千円）	－
公租公課	153	稼働率（%）	－
水道光熱費	72	◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	95	取得価格	－
その他賃貸事業費用	274	取得時の不動産鑑定　評価額	－
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	2,071	取得時の不動産鑑定　価格時点	－
(D) 減価償却費	570	期末評価　評価額	－
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	1,501	期末評価　価格時点	

物件特性

特記事項
フォレシティ尾山台につきましては、平成20年６月10日付けで譲渡を行っております。

物件番号　Ａ－16　物件名称：フォレシティ新蒲田

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都大田区新蒲田一丁目15番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	敷地面積	840.16㎡	容積率／建ぺい率	300%（指定）／60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,185.05㎡	建築時期	平成14年２月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上９階		
	賃貸可能戸数	46戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等

◇損益状況等◇（単位：千円）	
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日
(A) 賃貸事業収入　小計	37,336
貸室賃料・共益費	34,493
その他収入	2,842
(B) 賃貸事業費用　小計	9,065
管理業務費	4,155
修繕費	1,706
公租公課	1,991
水道光熱費	439
損害保険料	106
その他賃貸事業費用	665
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	28,270
(D) 減価償却費	5,157
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	23,112

◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
テナント総数		1
賃貸可能戸数		46
賃貸戸数		45
賃貸可能面積（㎡）		1,756.33
賃貸面積（㎡）		1,723.79
月額賃料（千円）		5,622
敷金等（千円）		11,161
稼働率（%）		98.1
◇価格等◇（単位：百万円）		
取得価格		1,040
取得時の不動産鑑定	評価額	1,040
	価格時点	平成17年６月
期末評価	評価額	1,030
	価格時点	平成20年10月

物件特性

物件環境：共同住宅や戸建住宅が連担する住宅地に立地します。駅周辺は、駅ビルを中心として繁華性のある商業地域を形成しており生活利便性が高く、また「品川」駅まで約10分、「東京」「横浜」駅まで約20分と交通利便性が良好です。ＪＲ京浜東北線、東急池上線、東急多摩川線「蒲田」駅徒歩９分に立地する１Ｋ、１ＬＤＫタイプの賃貸住宅です。

特記事項

信託不動産にかかる容積率は本来300%ですが、前面道路幅員による制限により、容積率は217.2%となっています。

物件番号　Ａ－17　物件名称：テラス乃木坂

特定資産の概要				
特定資産の種類	－			
所在地（住居表示）	東京都港区赤坂九丁目１番20号			
土地	所有形態	－	用途地域	－
	敷地面積	－	容積率／建ぺい率	－
建物	所有形態	－	用途	－
	延床面積	－	建築時期	－
	構造・階数	－		
	賃貸可能戸数	－		
プロパティ・マネジメント業務受託者	－			
サブリース会社	－		サブリース種別	－

損益状況等			
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）	
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年６月10日	テナント総数	－
(A) 賃貸事業収入　小計	8,632	賃貸可能戸数	－
貸室賃料・共益費	8,632	賃貸戸数	－
その他収入	－	賃貸可能面積（㎡）	－
(B) 賃貸事業費用　小計	971	賃貸面積（㎡）	－
管理業務費	345	月額賃料（千円）	－
修繕費	361	敷金等（千円）	－
公租公課	150	稼働率（%）	－
水道光熱費	25	◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	61	取得価格	－
その他賃貸事業費用	27	取得時の不動産鑑定　評価額	－
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	7,660	取得時の不動産鑑定　価格時点	－
(D) 減価償却費	1,023	期末評価　評価額	－
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	6,636	期末評価　価格時点	－

物件特性

特記事項
テラス乃木坂につきましては、平成20年６月10日付けで譲渡を行っております。

物件番号　Ａ－18　物件名称：フォレシティ中落合

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
所在地（住居表示）	東京都新宿区中落合四丁目１番17号			
土地	所有形態	所有権（注１）	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	敷地面積	283.92㎡（公簿）　（注2）	容積率／建ぺい率	200%／60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	599.30㎡（公簿）	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		
	賃貸可能戸数	27戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	エイブル保証株式会社			
サブリース会社	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料固定型

損益状況等

◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	13,063	賃貸可能戸数		27
貸室賃料・共益費	12,988	賃貸戸数		27
その他収入	75	賃貸可能面積（㎡）		599.30
(B) 賃貸事業費用　小計	1,354	賃貸面積（㎡）		599.30
管理業務費	786	月額賃料（千円）		2,164
修繕費	－	敷金等（千円）		2,164
公租公課	364	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	183	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	20	取得価格		435
その他賃貸事業費用	－	取得時の不動産鑑定	評価額	437
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	11,709		価格時点	平成18年８月
(D) 減価償却費	1,638	期末評価	評価額	418
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	10,070		価格時点	平成20年10月

物件特性

物件環境：都営地下鉄大江戸線「落合南長崎」駅より徒歩７分、都営地下鉄大江戸線・西武新宿線「中井」駅より徒歩８分、中層の共同住宅、一般住宅等が立ち並ぶ住宅地域に立地しています。　「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。

特記事項

該当事項はありません。

（注１）敷地の東側部分2.28㎡には、都営地下鉄大江戸線の施設保持を目的とした地上権が設定されています。
（注２）建築基準法第42条２項により、敷地面積のうち東側道路に接する部分0.32㎡が道路となります。

物件番号　Ｂ－１　物件名称：フォレシティ両国

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都墨田区緑一丁目28番６号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	286.80㎡（公簿）	容積率／建ぺい率	600%,400%(指定)/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	1,572.39㎡(公簿)	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		
	賃貸可能戸数	67戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	エイブル保証株式会社			
信託受託者	株式会社りそな銀行			
サブリース会社	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料固定型
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	33,625	賃貸可能戸数		67
賃室賃料・共益費	33,488	賃貸戸数		67
その他収入	137	賃貸可能面積（㎡）		1,572.39
(B) 賃貸事業費用　小計	3,876	賃貸面積（㎡）		1,572.39
管理業務費	1,498	月額賃料（千円）		5,546
修繕費	142	敷金等（千円）		7,694
公租公課	1,044	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	500	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	64	取得価格		1,080
その他賃貸事業費用	626	取得時の不動産鑑定	評価額	1,080
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	29,749		価格時点	平成18年８月
(D) 減価償却費	5,155	期末評価	評価額	1,120
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	24,594		価格時点	平成20年10月

物件特性
物件環境：中高層の店舗付事務所ビル、共同住宅等が立ち並ぶ清澄通り沿いの商住混在地域に立地します。都営地下鉄大江戸線「両国」駅より徒歩１分、ＪＲ総武線「両国」駅より徒歩５分と駅近で、「大手町」や「新宿」などの主要ビジネス街へ所要時間20分とアクセスも良好です。

特記事項
信託不動産の土地全体で加重平均した容積率は550.38%となっています。

物件番号　Ｄ－１　物件名称：ファルコン心斎橋

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目15番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,276.87㎡	容積率／建ぺい率	500%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル・店舗
	延床面積	6,169.33㎡	建築時期	平成14年９月
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造・地上11階・地下１階		
	賃貸可能戸数	204戸（198室（客室）、６戸（店舗））		
プロパティ・マネジメント業務受託者	近鉄ビルサービス株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	近鉄ビルサービス株式会社（注１）		サブリース種別	パス・スルー（注２）
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	145,950	賃貸可能戸数		204
貸室賃料・共益費	116,936	賃貸戸数		204
その他収入	29,013	賃貸可能面積（㎡）		5,759.84
(B) 賃貸事業費用　小計	47,318	賃貸面積（㎡）		5,759.84
管理業務費	8,811	月額賃料（千円）		18,471
修繕費	85	敷金等（千円）		222,881
公租公課	10,491	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	24,838	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	391	取得価格		3,410
その他賃貸事業費用	2,700	取得時の不動産鑑定	評価額	3,410
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	98,631		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	19,177	期末評価	評価額	3,470
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	79,454		価格時点	平成20年10月

物件特性
物件環境：大阪のビジネス・繁華街の中心である「ミナミ」エリア、心斎橋周辺の一画にあり、繁華性の高い地域です。新大阪方面へのアクセスも良好です。大阪市営地下鉄御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅徒歩６分、同堺筋線・長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅徒歩６分に位置し、ビジネス、観光、中長期滞在とあらゆる目的に合わせて利用できる利用価値の高い宿泊特化型ホテルです。下層階には店舗が入居し、隣接して敷地内に立体機械駐車場があります。

特記事項
該当事項はありません。

（注１）サブリース会社とエンドテナントである株式会社グリーンズ（ホテル名：コンフォートホテル心斎橋）との賃貸借契約は、平成34年４月１日までです。

（注２）エンドテナントは、ホテル、飲食店等ですが、サブリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約は、いずれも固定賃料となっています。

⑤　建物状況報告書の概要

物件番号	物件名称	建物状況評価				地震リスク診断		
		委託調査会社（注１）	取得後12年間で想定される修繕費（千円）	再調達価格（千円）	調査時点	委託調査会社	ＰＭＬ値（％）	調査時点
Ａ－１	フォレシティ六本木	①	27,990	394,500	平成17年６月	②	6.22	平成19年10月
Ａ－２	フォレシティ麻布十番	①	21,540	282,100	平成17年６月	②	10.52	平成19年10月
Ａ－３	フォレシティ麻布十番弐番館	①	23,000	319,800	平成17年６月	②	6.24	平成19年10月
Ａ－５	ビュロー高輪台	①	21,170	379,900	平成17年６月	②	8.49	平成19年10月
Ａ－６	フォレシティ白金台	①	18,710	258,900	平成17年６月	②	9.37	平成19年10月
Ａ－７	ビーサイト浜松町	①	13,960	196,200	平成17年６月	②	10.09	平成19年10月
Ａ－８	フォレシティ秋葉原	①	39,596	757,300	平成17年６月	②	7.23	平成19年10月
Ａ－９	スイート・ワン・コート	①	17,000	276,200	平成17年６月	②	7.36	平成19年10月
Ａ－10	ビーサイト銀座ウェスト	①	20,520	269,700	平成17年６月	②	7.96	平成19年10月
Ａ－12	フォレシティ笹塚	①	23,030	279,900	平成17年６月	②	8.95	平成19年10月
Ａ－13	グランプレッソ河田町	①	13,350	157,000	平成17年６月	②	7.33	平成19年10月
Ａ－14	フォレシティ桜新町	①	15,730	273,500	平成17年６月	②	8.24	平成19年10月
Ａ－16	フォレシティ新蒲田	①	17,290	422,000	平成17年６月	②	9.79	平成19年10月
Ａ－18	フォレシティ中落合	③	（注２）　4,200	121,000	平成18年７月	②	6.11	平成19年10月
Ｂ－１	フォレシティ両国	①	2,029	401,600	平成18年２月	②	7.13	平成19年10月
Ｄ－１	ファルコン心斎橋	①	129,300	1,358,500	平成17年６月	②	6.48	平成19年10月
ポートフォリオＰＭＬ		―	―	―	―	―	6.60	平成19年10月

（注１）委託調査会社　①　株式会社ハイ国際コンサルタント　②　株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント　③株式会社あぽろ建築舎
（注２）取得後10年間で想定される修繕費

⑥　ポートフォリオの分散状況

本投資法人の投資不動産物件のａ．地域別、ｂ．用途別の分散状況は以下の通りです。

Ａ．地域別

地域	取得価格（百万円）	比率（%）
都心６区及び城南４区	15,307	77.3
東京都のその他の地域	1,080	5.5
上記を除く首都圏	－	－
上記を除く政令指定都市等	3,410	17.2
合計	19,797	100.0

Ｂ．用途別

用途	取得価格（百万円）	比率（%）
賃貸住宅（サービスアパートメント含みます。）	16,387	82.8
ホテル	3,410	17.2
その他	－	－
合計	19,797	100.0

⑦　運用資産の資本的支出

A．資本的支出の予定について

既存保有物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額はございません。なお、今度とも定常的に支出される建築・設備関係の修繕・更新工事に加えて、テナント満足度調査や近隣競合ビルのスペック調査等の結果を踏まえて、マーケットの中での競争力維持向上、テナント満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事を実施いたします。

B．期中に行った資本的支出について

既存保有不動産等において、当期中に本投資法人が実施した資本的支出に関する工事は以下の通りです。当期の資本的支出は8,051千円であり、当期賃貸事業費用の修繕費9,505千円と合わせ合計17,557千円の工事を実施しています。

物件名称	工事内容等	実施期間	支出金額（千円）
フォレシティ六本木（東京都港区）	監視カメラ設置	自　平成20年 10月 至　平成20年 10月	616
フォレシティ麻布十番（東京都港区）	エアコン本体	自　平成20年 8月 至　平成20年 8月	116
フォレシティ白金台（東京都港区）	ベランダ隔板復旧工事	自　平成20年 10月 至　平成20年 10月	407
フォレシティ秋葉原（東京都千代田区）	フローリング張替	自　平成20年 5月 至　平成20年 5月	477
フォレシティ秋葉原（東京都千代田区）	フローリング張替	自　平成20年 10月 至　平成20年 10月	295
フォレシティ笹塚（東京都渋谷区）	住宅用TVブースター交換	自　平成20年 10月 至　平成20年 10月	547
フォレシティ笹塚（東京都渋谷区）	エントランスミラー交換	自　平成20年 10月 至　平成20年 10月	211
フォレシティ新蒲田（東京都太田区）	漏水補修工事	自　平成20年 8月 至　平成20年 8月	320
ファルコン心斎橋（大阪府大阪市）	立体駐車場改修工事	自　平成20年 8月 至　平成20年 8月	3,345
ファルコン心斎橋（大阪府大阪市）	エレベーター改修工事	自　平成20年 10月 至　平成20年 10月	1,413
ファルコン心斎橋（大阪府大阪市）	無線基地アンテナ工事	自　平成20年 10月 至　平成20年 10月	300
合計			8,051

C．修繕積立金

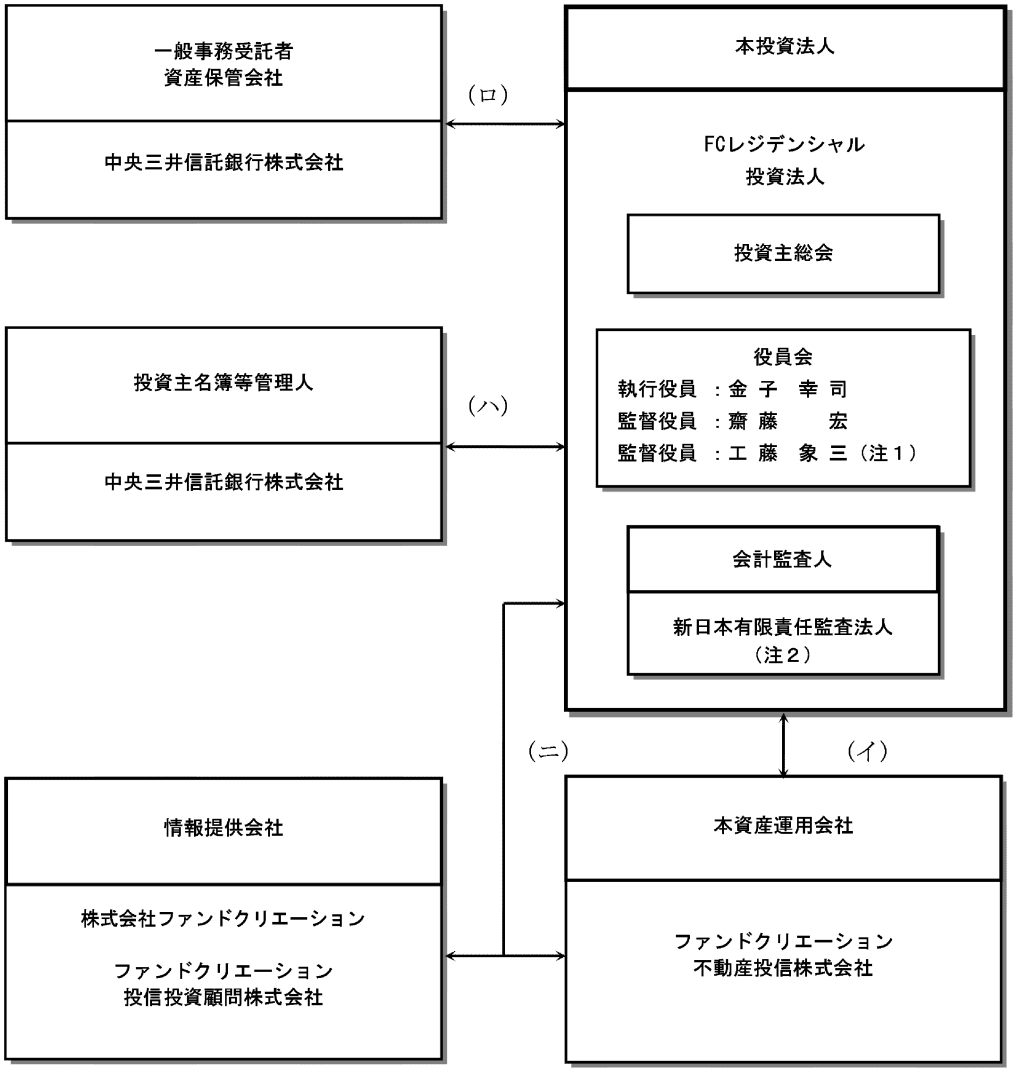
本投資法人は、物件別に策定しております長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕工事等の資金支払に充当することを目的として、以下の通り修繕積立金を積み立てています。

（単位：千円）

営業期間	第2期 自 平成18年 5月1日 至 平成18年 10月31日	第3期 自 平成18年 11月1日 至 平成19年 4月30日	第4期 自 平成19年 5月1日 至 平成19年 10月31日	第5期 自 平成19年 11月1日 至 平成20年 4月30日	第6期 自 平成20年 5月1日 至 平成20年 10月31日
前期末積立金残高	25,544	48,149	71,491	92,467	103,993
当期積立額	22,605	23,342	20,977	22,333	19,790
当期積立金取崩額	―	―	―	10,807	11,928
次期繰越額	48,149	71,491	92,467	103,993	111,855

投資法人の仕組み

①　本投資法人の仕組図（１．投資法人の関係法人の参考資料）



（イ）資産運用委託契約
（ロ）一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
（ハ）名義書換事務委託契約
（ニ）情報提供に関する覚書

（注１）　本投資法人の監督役員であった吉田光一郎より平成20年６月30日付で辞任したい旨の申し出がありましたので、同日付で同氏が辞任し、補欠監督役員でありました工藤象三が平成20年７月１日付で新監督役員として就任しました。
　なお、新監督役員である工藤象三は、第３回投資主総会（平成19年６月20日開催）において補欠監督役員として選任されております。

（注２）　新日本監査法人は、公認会計士法に基づき有限責任監査法人の登録を受け、平成20年７月１日をもって、名称を新日本有限責任監査法人に変更しております。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	ＦＣレジデンシャル投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	ファンドクリエーション不動産投信株式会社	平成17年６月23日付で、本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、① 本投資法人の資産の運用に係る業務、② 本投資法人の資金調達に係る業務、③ 本投資法人への報告業務及び ④ その他本投資法人が随時委託する前記①から③までに関連し又は付随する業務です。
一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人	中央三井信託銀行株式会社	平成17年６月23日付で、本投資法人との間で、一般事務委託契約、資産保管業務委託契約及び名義書換事務委託契約をそれぞれ締結しています。一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号乃至第６号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、本投資法人の① 計算に関する事務、② 機関の運営に関する事務等を行い、資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条）として、本投資法人の保有する資産（投信法67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産を意味します。）の保管に係る業務を行い、名義書換事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号及び第３号）として、① 投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、② 本投資証券の発行に関する事務等を行います。

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の概要
情報提供会社	株式会社ファンドクリエーション（注） ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社	平成17年８月18日付で、株式会社ファンドクリエーション、本投資法人及び本資産運用会社との間で情報提供に関する覚書を締結し、平成17年８月18日付で、ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社、本投資法人及び本資産運用会社との間で情報提供に関する覚書を締結しました。

（注）株式会社ファンドクリエーションは、本投資法人の資産運用会社であるファンドクリエーション不動産投信株式会社の唯一の株主です。