平成18年4月期（平成17年6月23日～平成18年 4月30日）決算短信　　平成18年6月22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）	本社所在都道府県	東京都
問合せ先	（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	
	責任者役職名	投資管理部長	
	氏　　名	篠崎　譲	Tel 03-5413-5348
決算役員会開催日	平成18年6月22日		
分配金支払開始日	平成18年7月18日（予定）		

1．平成18年 4月期の運用、資産の状況（平成17年 6月23日～平成18年 4月30日）

（1）運用状況

（金額は百万円未満を切捨て）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年4月期	829	－	544	－	402	－	400	－

	1口当たり当期純利益	純資産 ＜参考＞ 当期純利益率（年換算値）		総資本 ＜参考＞ 経常利益率（年換算値）		営業収益経常利益率
	円	%	%	%	%	%
18年4月期	18,883 (12,247)	2.6	(4.8)	1.9	(3.4)	48.5

（注）①平成18年4月期における1口当たり当期純利益は、期中平均投資口数(21,209口)により算出しております。
なお、当期につきましては本投資法人の実質的な運用開始日である平成17年10月12日を期首とみなした日数による加重平均投資口数（32,700口）により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。
②会計処理の方法の変更　無
③営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、当期は第1期であるため該当がありません。
④年換算値＝当該計算期間の数値／実質的な資産運用期間の日数（201日）×365日
⑤純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定には、本投資法人の実質的資産運用開始日である平成17年10月12日と決算日時点の純資産、総資本のそれぞれの平均値を用いております。

（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	百万円	%	%
18年 4月期	12,247	400	－	－	99.9	2.6

（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

（総資産額と純資産額は百万円未満を切捨て）

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
18年 4月期	27,821	15,329	55.1	468,786

（注）期末発行済投資口数　平成18年 4月期32,700口

2．平成18年10月期の運用状況の予想（平成18年 5月1日～平成18年10月31日）

	営業収益	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	円	円
18年10月期	776	332	331	10,149	－

（参考）1口当たりの予想当期純利益10,149円
（注）本予想数値は別紙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。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。

１．投資法人の関係法人

後記 48 ページの「本投資法人の関係法人」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 物件を取得しており、当期末(平成 18 年 4 月 30 日)現在で、合計 18 物件を保有しています。

Ｂ．平成 18 年 4 月期の運用実績

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:20,009.64 ㎡）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 ㎡）を取得しました。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 16 物件（サービスアパートメント 4 物件を含みます。）及びホテル 2 物件となり、取得価格の総額は 25,662 百万円、総賃貸可能面積は 32,344.28 ㎡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。

また、機動的な資金調達を実現するため、株式会社あおぞら銀行との間で 500 百万円のコミットメントライン契約を締結し、当該契約に基づき平成 17 年 10 月 14 日付で 380 百万円の借入れを行い、このうち平成 18 年 4 月 14 日付で 100 百万円の返済を行っております。

このほか、上記Ｂに記載した 1 物件の追加取得にあたり 1,500 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。

これらの結果、平成 18 年 4 月期末における借入金の残高は 11,780 百万円（うち長期借入金は 11,500 百万円）、総資産に占める有利子負債の比率は 42.3%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 18 年 4 月期の実績として、営業収益 829 万円、営業利益 544 百万円、経常利益 402 百万円、当期純利益 400 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 12,247 円としました。

② 次期の見通し

日本経済は企業収益が高水準で推移するもとで、輸出や生産は増加を続けております。雇用者所得も雇用と賃金の改善を反映し緩やかな増加を続けており、そのもとで個人消費も増加基調にあります。

賃貸住宅市場が最も影響を受ける世帯数の動向については、都心回帰の流れが加速しており、本投資法人がポートフォリオの約 70%を投資している都心 3 区(港区・中央区・千代田区)では、平成 17 年 5 月 1 日の 173,160 世帯(港区：97,157 世帯、中央区：53,332 世帯、千代田区：22,671 世帯)から平成 18 年 5 月 1 日の 183,976 世帯(港区：103,091 世帯、中央区：57,100 世帯、千代田区：23,785 世帯)へと 6.2%の増加が見られており、日本全体の人口が減少局面に入るなか、このような需要の 2 極化傾向は今後も続くものと考えています。

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ます。本投資法人が対象とする投資物件は特に取得競争が激しくなっておりますが、物件取得にあたってはファンドクリエーショングループの有するノウハウを活用しながら、市場全体の動きを冷静に判断し、いたずらに過熱した取得競争に巻き込まれることなく、将来の需要を予測し優良物件の取得を進めていく方針です。

運用資産の収益力向上の施策としては、管理・運営に関し引き続き複数のプロパティマネジメント会社を競争させ、常に最も競争力の発揮できる委託先に発注するものとします。

また、個別の物件特性を充分に活かしたリーシング活動を実施することにより、稼働率の向上と適正賃料の確保を目指します。

B．運用状況の見通し

第 2 期(平成 18 年 5 月 1 日～平成 18 年 10 月 31 日)の運用状況につきましては、営業収益 776 百万円、経常利益 332 百万円、当期純利益 331 百万円、1 口当たり分配金 10,149 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 4 ページ記載の「第 2 期(平成 18 年 5 月 1 日～平成 18 年 10 月 31 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、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２期（平成 18 年 5 月 1 日～平成 18 年 10 月 31 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 2 期】平成 18 年 5 月 1 日～平成 18 年 10 月 31 日
運用資産	・第 2 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物件の当該精算金については、第 2 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 18 年 10 月期約 101 百万円）
借入れ	・第 2 期末における借入金残高は 11,680 百万円を想定しております。
投資口	・第 2 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

期別 科目	注記番号	当期 （平成18年4月30日現在） 金額（千円）		構成比（%）
（資産の部）				
Ⅰ流動資産				
現金及び預金			160,432	
信託現金及び信託預金	※1		985,208	
営業未収入金			6,284	
前払費用			62,924	
未収消費税等			166,817	
繰延税金資産			34	
その他流動資産			313	
流動資産合計			1,382,015	5.0
Ⅱ固定資産				
1.有形固定資産				
建物	※1	195,594		
減価償却累計額		827	194,767	
構築物	※1	6,717		
減価償却累計額		36	6,680	
機械及び装置	※1	5,316		
減価償却累計額		28	5,287	
工具器具及び備品	※1	22,777		
減価償却累計額		125	22,652	
土地	※1		1,193,250	
信託建物	※1	6,476,899		
減価償却累計額		99,608	6,377,290	
信託構築物	※1	40,782		
減価償却累計額		772	40,010	
信託機械及び装置	※1	75,102		
減価償却累計額		1,448	73,654	
信託工具器具及び備品	※1	638,280		
減価償却累計額		12,637	625,642	
信託土地	※1		17,629,643	
有形固定資産合計			26,168,879	94.0
2.無形固定資産				
その他無形固定資産			48	
無形固定資産合計			48	0.0
3.投資その他の資産				
差入敷金保証金			10,000	
長期前払費用			120,217	
デリバティブ資産			37,410	
投資その他の資産合計			167,627	0.6
固定資産合計			26,336,554	94.6
Ⅲ繰延資産				
創業費			102,846	
繰延資産合計			102,846	0.4
資産合計			27,821,416	100.0

科　目 ＼ 期　別	注記番号	当期（平成18年4月30日現在）		
		金額（千円）		構成比（%）
負債の部				
Ⅰ流動負債				
営業未払金			347	
短期借入金			280,000	
未払金			6,616	
未払費用			82,466	
未払法人税等			1,702	
前受金			96,844	
その他流動負債			373	
流動負債合計			468,351	1.7
Ⅱ固定負債				
長期借入金	※1		11,500,000	
預り敷金保証金			16,800	
信託預り敷金保証金			469,569	
繰延ヘッジ利益			37,410	
固定負債合計			12,023,779	43.2
負債合計			12,492,131	44.9
出資の部	※4			
Ⅰ出資総額				
出資総額	※3		14,928,800	53.7
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

②損益計算書

期別 科　目	注記番号	当期 自　平成17年 6月23日 至　平成18年 4月30日 金額（千円）		百分比（%）
経常損益の部				
Ⅰ営業損益の部				
1.営業収入				
不動産賃貸収益	※1	827,141		
その他不動産賃貸収益	※1	2,479	829,621	100.0
2.営業費用				
不動産賃貸費用	※1	208,743		
資産運用報酬		43,027		
資産保管委託報酬		1,540		
一般事務委託報酬		16,710		
役員報酬		3,445		
その他費用		11,198	284,665	34.3
営業利益			544,955	65.7
Ⅱ営業外損益の部				
1.営業外収益				
受取利息		5		
その他営業外収益		0	6	0.0
2.営業外費用				
支払利息		35,624		
融資関連費用		34,640		
新投資口発行費		4,859		
投資口公開関連費用		54,828		
創業費償却		12,855	142,808	17.2
経常利益			402,153	48.5
税引前当期純利益			402,153	48.5
法人税、住民税及び事業税		1,702		
法人税等調整額		△　34	1,667	0.2
当期純利益			400,485	48.3
当期未処分利益			400,485	

③金銭の分配に係る計算書

期別 科目	当期 自　平成17年 6月 23日 至　平成18年 4月 30日
Ⅰ当期未処分利益	400,485,905円
Ⅱ分配金額	400,476,900円
（投資口１口当たり分配金額）	(12,247円)
Ⅲ次期繰越利益	9,005円
分配金額の算出方法	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400,476,900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。

④キャッシュ・フロー計算書

期別 科目	注記番号	当期 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		402,153
減価償却費		115,484
長期前払費用償却額		23,561
創業費償却額		12,855
受取利息		△5
支払利息		35,624
新投資口発行費		4,859
未収還付税金の増加額		△166,817
前払費用の増加額		△18,501
未払費用の増加額		79,198
前受金の増加額		96,844
長期前払費用の支払額		△188,201
創業費の支払額		△115,702
その他		738
小計		282,092
利息の受取額		5
利息の支払額		△32,355
営業活動によるキャッシュ・フロー		249,742
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		△1,423,655
信託有形固定資産の取得による支出		△24,860,708
無形固定資産の取得による支出		△48
差入敷金保証金の支出		△10,000
預り敷金保証金の収入		16,800
信託預り敷金保証金の支出		△8,517
信託預り敷金保証金の収入		478,086
投資活動によるキャッシュ・フロー		△25,808,042
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		660,000
短期借入金の返済による支出		△380,000
長期借入金の借入による収入		11,500,000
投資口の発行による収入		14,928,800
投資口発行費による支出		△4,859
財務活動によるキャッシュ・フロー		26,703,940
Ⅳ 現金及び現金同等物の増加額		1,145,641
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高		—
Ⅵ 現金及び現金同等物の期末残高	※1	1,145,641

[重要な会計方針]

期別 項目	当期 自　平成17年 6月23日 至　平成18年 4月30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　7～46年 構築物　27～30年 機械及び装置　27～29年 工具器具及び備品　7～30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	①創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しております。 ②新投資口発行費 支出時に全額費用として計上しております。 なお、平成17年10月12日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年10月12日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、613,700千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来形式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、613,700千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。
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。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は15,075千円です。

期　別 項　目	当期 自　平成17年 6月23日 至　平成18年 4月30日
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。
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。
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)信託預り敷金保証金 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。

[注記事項]

（貸借対照表関係）

当期 （平成18年 4月30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 985,208 建物 194,767 構築物 6,680 機械及び装置 5,287 工具器具及び備品 22,652 土地 1,193,250 信託建物 6,377,290 信託構築物 40,010 信託機械及び装置 73,654 信託工具器具及び備品 625,642 信託土地 17,629,643 合　計 27,154,087 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） 長期借入金 11,500,000
２．コミットメントラインの設定に関する契約 運転資金の効率的な調達を行うため、あおぞら銀行とコミットメントライン契約を締結しております。 当期におけるコミットメントラインにかかわる借入金未実行残高等は次のとおりです。 （単位：千円） 貸付極度額 500,000 貸付実行残高 280,000 差引額 220,000
※３．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
※４．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項（改正後の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

（損益計算書関係）

当期 自　平成17年 6月23日 至　平成18年 4月30日	
※1．不動産賃貸損益の内訳	
	（単位：千円）
A．不動産賃貸収益	
不動産賃貸収益	
賃貸料収入	776,853
駐車場収入	10,926
礼金更新料収入	11,831
付帯収入	27,531
計	827,141
その他不動産賃貸収益	
原状回復費収入	2,445
その他賃貸収入	33
計	2,479
不動産賃貸収益合計	829,621
B．不動産賃貸費用	
不動産賃貸費用	
委託管理料	44,139
信託報酬	13,097
水道光熱費	25,481
損害保険料	2,279
修繕費	3,053
減価償却費	115,484
その他賃貸費用	5,207
不動産賃貸費用合計	208,743
C．不動産賃貸損益（A－B）	620,877

（キャッシュ・フロー計算書関係）

当期 自　平成17年 6月23日 至　平成18年 4月30日	
※1．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲載されている科目の金額との関係	
	（単位：千円）
	（平成18年 4月30日現在）
現金及び預金	160,432
信託現金及び信託預金	985,208
現金及び現金同等物	1,145,641

（リース取引関係）

当期 自　平成17年 6月23日 至　平成18年 4月30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	663,043
1年超	1,334,575
合計	1,997,619

（有価証券関係）

当期 自　平成17年 6月23日 至　平成18年 4月30日
該当事項はありません。

（デリバティブ取引関係）

当期 自　平成17年 6月23日 至　平成18年 4月30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。 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。

（退職給付会計）

当期 自　平成17年 6月23日 至　平成18年 4月30日
該当事項はありません。

（税効果会計関係）

当期 自　平成17年 6月23日 至　平成18年 4月30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分析

（単位：千円）

（繰延税金資産）	
未払事業税損金不算入額	34
繰延税金資産合計	34
（繰延税金資産の純額）	34

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	△39.23
その他	0.25
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.41

（持分法損益等）

当期 自　平成17年 6月23日 至　平成18年 4月30日
該当事項はありません。

（関連当事者との取引）

当期
自　平成 17 年 6 月 23 日
至　平成 18 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	－	設立企画人報酬	100,000	創業費	91,861
				運用報酬	299,654	未払費用	45,179

（注 1）上記金額のうち、取引金額には消費税額等が含まれておりません。

（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）運用報酬には、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得にかかわる報酬 256,626 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。

（投資口１口当たり情報）

当期 自　平成17年 6月23日 至　平成18年 4月30日	
１口当たり純資産額	468,786円
１口当たり当期純利益	18,883円 （　12,247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が、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成17年10月12日を期首とみなした日数加重平均投資口数により算定した１口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。

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算定上の基礎は以下の通りです。

	当期 自　平成17年 6月23日 至　平成18年 4月30日
当期純利益（千円）	400,485
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）	400,485
期中平均投資口数（口）	21,209 （　32,700　）

（注）実際に運用を開始した日である平成17年10月12日を期首とみなして算定した日数加重平均投資口数を括弧内に併記しております。

（重要な後発事象）

当期 自　平成17年 6月23日 至　平成18年 4月30日
該当事項はありません。

（２）　発行投資口数の増減

年月日	適用	発行済投資口数（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)

(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。

(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

本投資法人は、設立にあたり以下の役員を選任しました。

当期中における役員の異動はありません。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	金子　幸司	昭和 63 年　4 月 平成 13 年　6 月 平成 14 年　2 月 平成 16 年　6 月 平成 16 年　8 月 平成 16 年　10 月 平成 17 年　6 月	伊藤忠商事株式会社入社 ＫＰＭＧビジネスアドバイザリー ＬＬＣ東京支店 大木建設株式会社　新規事業部兼 ＰＦＩ事業部部長 株式会社ファンドクリエーション 国際事業部長 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 同　代表取締役社長に就任(現任) FC レジデンシャル投資法人執行役員 就任(現任)	－
監督役員	澤野　正明	昭和 60 年　4 月 昭和 63 年　4 月 平成 2 年　4 月 平成 5 年　9 月 平成 5 年　11 月 平成 11 年　10 月 平成 15 年　1 月 平成 17 年　6 月	札幌弁護士会に弁護士登録 廣井法律事務所勤務 澤野正明法律事務所設立 東京弁護士会に移籍 伊藤･松田法律事務所(旧東京シティ法律税務事務所) ヒューズ･ハバード＆リード法律事務所（ニューヨークオフィス及びパリオフィス）客員弁護士 国際商業会議所国際仲裁裁判所(パリ在住)インターン研修 帰国 第一東京弁護士会に移籍 旧東京シティ法律税務事務所と旧ユーワパートナーズ法律事務所の合併により、シティユーワ法律事務所設立 ＦＣレジデンシャル投資法人監督役員就任（現任）	－
監督役員	吉田　光一郎	昭和 56 年　10 月 昭和 57 年　11 月 平成元年　7 月 平成 3 年　11 月 平成 17 年　6 月	学校法人　大原簿記学校講師 監査法人　朝日会計社（現　あずさ監査法人） 東陽監査法人（現任） 税理士　吉田光一郎事務所（現任） ＦＣレジデンシャル投資法人監督役員就任（現任）	－

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、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。

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 18 年 4 月 30 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	1,422,637	5.1
不動産信託受益権	都心 6 区及び城南 4 区	賃貸住宅	17,810,982	64.0
		ホテル	3,497,980	12.6
	政令指定都市等	ホテル	3,437,277	12.4
預金その他資産			1,652,537	5.9
資産合計			27,821,416	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・世田谷区・目黒区・大田区をいいます。

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 18 年 4 月 30 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 18 年 4 月 30 日現在)	
	貸借対照表計上額(百万円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額	12,492	44.9
純資産総額	15,329	55.1

（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-17 が不動産の他はいずれも不動産信託受益権です。

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)	期末評価額(百万円)(注 4)
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	6.74	1,762	1,740
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	4.44	1,161	1,140
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	4.87	1,273	1,260
A-4	都心６区及び城南４区	ホテル	アバンシェル赤坂	H17.10.14	3,470	13.52	3,497	3,470
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	5.30	1,390	1,360
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	3.21	841	824
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	2.73	717	701
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	H18.10.12	2,520	9.82	2,566	2,500
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	3.06	801	786
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	3.69	968	946
A-11	都心６区及び城南４区	賃貸住宅(SA)	ビーサイト日本橋人形町	H17.10.12	1,870	7.29	1,911	1,870
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	4.09	1,069	1,050
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	2.31	629	612
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	3.63	949	932
A-15	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ尾山台	H17.10.14	692	2.70	704	688
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	4.05	1,062	1,040
A-17	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	テラス乃木坂	H18.3.28	1,349	5.26	1,422	1,370
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	13.29	3,437	3,440
合計					25,662	100.00	26,168	25,729

(注 1)　用途：賃貸住宅の括弧書き SA はサービスアパートメントをいいます。
(注 2)　取得価格は、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)　期末評価額は、平成 18 年 4 月 30 日を価格時点とする「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配にかかる計算書及び附属明細書に関する規則」に基づく不動産鑑定士による調査価格を記載しています。
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-4～A-7、A-9～A-14、A-16～A-17、D-1
株式会社谷澤総合鑑定所：A-1～A-3
青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社：A-8、A-15
(注 5)　金額欄は百万円以下を切捨てています。

①賃貸の概要

（平成 18 年 4 月 30 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	1,628.49	97.9	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	1,177.20	100.0	1	36	パス・スルー
A-4	アバンシェル赤坂	3,898.47	3,898.47	100.0	1	72	固定賃料型
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	927.90	100.0	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	3,416.83	3,416.83	100.0	1	114	固定賃料型
A-9	スイート・ワン・コート	1,030.63	996.96	96.7	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-11	ビーサイト日本橋人形町	2,652.28	2,652.28	100.0	1	78	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	667.16	100.0	1	35	パス・スルー
A-14	フォレシティ桜新町	1,182.96	1,100.05	93.0	1	26	パス・スルー
A-15	コートモデリア尾山台	668.13	645.18	96.6	1	15	パス・スルー
A-16	アルティマコート新蒲田	1,756.33	1,692.87	96.4	1	46	パス・スルー
A-17	テラス乃木坂	1,146.28	691.36	60.3	1	5	パス・スルー
D-1	ファルコン心斎橋	5,759.84	5,591.42	97.1	1	204	パス・スルー(注 7)
合計		32,344.28	31,459.42	97.3	18	993	―

(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が可能な面積を表しています。

(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 18 年 4 月 30 日現在）

テナント名	業種	ｻﾌﾞﾘｰｽ種別	対象物件	賃貸面積（㎡）	当期賃料総額（千円）
三菱地所住宅販売株式会社	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、フォレシティ尾山台、フォレシティ新蒲田	7,838.85	241,022
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、ビーサイト日本橋人形町	6,484.87	158,952
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	5,591.42	147,564
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	4,869.44	108,438
株式会社ゼファー	不動産業	固定賃料型	アバンシェル赤坂	3,898.47	101,040
主要なテナントの合計				28,683.05	757,018
全体ポートフォリオの合計				31,459.42	829,621
全体のポートフォリオに占める比率				91.2%	91.2%

(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18年4月30日現在）

テナントの総数の合計	18社
月額総賃料	123,028千円
敷金・保証金の合計	486,369千円
総賃貸可能面積	32,344.28㎡
総賃貸面積	31,459.42㎡
稼働率	97.3%
総賃貸可能戸数	993戸
賃貸戸数	982戸

(注 1) 賃料が変動する賃貸借契約については、平成 18 年 4 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 18 年 4 月 30 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 18 年 4 月 30 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．「貸室賃料・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	三菱地所住宅販売株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所住宅販売株式会社		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18年 4月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月12日 至：平成18年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	56,953	賃貸可能戸数		68
貸室賃料・共益費	54,551	賃貸戸数		67
その他収入	2,401	賃貸可能面積（㎡）		1,663.87
(B) 賃貸事業費用　小計	7,722	賃貸面積（㎡）		1,628.49
管理業務費	4,065	月額賃料（千円）		8,146
修繕費	234	敷金等（千円）		19,155
公租公課	0	稼働率（%）		97.9
水道光熱費	554	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	121	取得価格		1,730
その他賃貸事業費用	2,747	取得時の不動産鑑定	評価額	1,730
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	49,231		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	5,983	期末評価	評価額	1,740
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	43,247		価格時点	平成18年 4月

物件特性
物件環境：中高層の店舗付事務所ビル及び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	株式会社リクルートコスモス			
信託受託者	新生信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社リクルートコスモス		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18年 4月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月14日 至：平成18年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	40,721	賃貸可能戸数		48
貸室賃料・共益費	36,977	賃貸戸数		47
その他収入	3,743	賃貸可能面積（㎡）		1,111.20
(B) 賃貸事業費用　小計	6,895	賃貸面積（㎡）		1,088.05
管理業務費	4,790	月額賃料（千円）		5,606
修繕費	289	敷金等（千円）		10,568
公租公課	0	稼働率（%）		97.9
水道光熱費	361	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	91	取得価格		1,140
その他賃貸事業費用	1,361	取得時の不動産鑑定	評価額	1,140
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	33,826		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	4,463	期末評価	評価額	1,140
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	29,363		価格時点	平成18年 4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	三菱地所住宅販売株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所住宅販売株式会社		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18年 4月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月14日 至：平成18年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	41,310	賃貸可能戸数		36
貸室賃料・共益費	39,013	賃貸戸数		36
その他収入	2,296	賃貸可能面積（㎡）		1,177.20
(B) 賃貸事業費用　小計	5,935	賃貸面積（㎡）		1,177.20
管理業務費	3,949	月額賃料（千円）		6,073
修繕費	229	敷金等（千円）		12,483
公租公課	0	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	559	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	73	取得価格		1,250
その他賃貸事業費用	1,123	取得時の不動産鑑定	評価額	1,250
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	35,375		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	5,091	期末評価	評価額	1,260
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	30,284		価格時点	平成18年 4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－４　物件名称：アバンシェル赤坂

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）	東京都港区赤坂二丁目14番14号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	826.33㎡（注１）	容積率／建ぺい率	500%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	3,898.47㎡	建築時期	平成15年11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	71室（客室）１戸（店舗）		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社ゼファー			
信託受託者	新生信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社ゼファー（注２）		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18年 4月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月14日 至：平成18年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	101,040	賃貸可能戸数		72
貸室賃料・共益費	101,040	賃貸戸数		72
その他収入	0	賃貸可能面積（㎡）		3,898.47
(B) 賃貸事業費用　小計	2,130	賃貸面積（㎡）		3,898.47
管理業務費	658	月額賃料（千円）		15,354
修繕費	0	敷金等（千円）		30,708
公租公課	0	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	0	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	380	取得価格		3,470
その他賃貸事業費用	1,091	取得時の不動産鑑定	評価額	3,470
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	98,910		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	17,622	期末評価	評価額	3,470
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	81,287		価格時点	平成18年 4月

物件特性
物件環境：繁華性の高い赤坂通りの背後に位置し、中高層の店舗付事務所ビル、共同住宅等の集積する商業地域に立地します。東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩２分で、好アクセスを確保しています。客室面積を広くすることにより客室内の居住性を向上しつつ、客室のタイプ･内装等にバリエーションをもたせ競合ホテルとの差別化を果たしています。

特記事項
南東側隣地（1442番６）は５名により共有されていますが、境界確認書はそのうちの３名と交わされており、残りの２名とは交わされていません。

（注１）敷地面積は、確認済証の面積を記載しています。
（注２）株式会社ゼファー（ホテル名：アバンシェル赤坂）との賃貸借契約は、平成 26 年３月 22 日までです。

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18年 4月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月12日 至：平成18年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	41,200	賃貸可能戸数		44
貸室賃料・共益費	41,200	賃貸戸数		44
その他収入	0	賃貸可能面積（㎡）		1,677.88
(B) 賃貸事業費用　小計	656	賃貸面積（㎡）		1,677.88
管理業務費	0	月額賃料（千円）		6,200
修繕費	0	敷金等（千円）		18,600
公租公課	0	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	0	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	98	取得価格		1,360
その他賃貸事業費用	557	取得時の不動産鑑定	評価額	1,360
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	40,543		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	5,622	期末評価	評価額	1,360
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	34,921		価格時点	平成18年 4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
20番１の土地は、公図上地番のない土地と接しており、その部分のみ境界確認はなされていません。

（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	三菱地所住宅販売株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所住宅販売株式会社		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18年 4月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月12日 至：平成18年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	28,216	賃貸可能戸数		40
貸室賃料・共益費	27,027	賃貸戸数		40
その他収入	1,188	賃貸可能面積（㎡）		927.90
(B) 賃貸事業費用　小計	4,365	賃貸面積（㎡）		927.90
管理業務費	2,620	月額賃料（千円）		4,104
修繕費	355	敷金等（千円）		8,511
公租公課	0	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	282	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	96	取得価格		824
その他賃貸事業費用	1,009	取得時の不動産鑑定	評価額	824
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	23,851		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	4,001	期末評価	評価額	824
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	19,849		価格時点	平成18年 4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18年 4月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月12日 至：平成18年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	23,125	賃貸可能戸数		30
貸室賃料・共益費	23,125	賃貸戸数		30
その他収入	0	賃貸可能面積（㎡）		821.84
(B) 賃貸事業費用　小計	608	賃貸面積（㎡）		821.84
管理業務費	0	月額賃料（千円）		3,480
修繕費	0	敷金等（千円）		10,440
公租公課	0	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	0	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	51	取得価格		701
その他賃貸事業費用	557	取得時の不動産鑑定	評価額	701
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	22,516		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	2,894	期末評価	評価額	701
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	19,621		価格時点	平成18年 4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18年 4月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月12日 至：平成18年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	76,436	賃貸可能戸数		114
貸室賃料・共益費	76,423	賃貸戸数		114
その他収入	13	賃貸可能面積（㎡）		3,416.83
(B) 賃貸事業費用　小計	3,760	賃貸面積（㎡）		3,416.83
管理業務費	2,134	月額賃料（千円）		1,189
修繕費	254	敷金等（千円）		25,000
公租公課	0	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	617	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	197	取得価格		2,520
その他賃貸事業費用	556	取得時の不動産鑑定	評価額	2,520
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	72,676		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	11,161	期末評価	評価額	2,500
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	61,515		価格時点	平成18年 4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18年 4月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月14日 至：平成18年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	27,139	賃貸可能戸数		31
貸室賃料・共益費	26,473	賃貸戸数		30
その他収入	666	賃貸可能面積（㎡）		1,030.63
(B) 賃貸事業費用　小計	4,657	賃貸面積（㎡）		996.96
管理業務費	3,360	月額賃料（千円）		4,036
修繕費	228	敷金等（千円）		10,473
公租公課	0	稼働率（%）		96.7
水道光熱費	288	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	61	取得価格		786
その他賃貸事業費用	717	取得時の不動産鑑定	評価額	786
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	22,482		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	4,047	期末評価	評価額	786
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	18,434		価格時点	平成18年 4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18年 4月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月12日 至：平成18年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	32,162	賃貸可能戸数		48
貸室賃料・共益費	32,162	賃貸戸数		48
その他収入	0	賃貸可能面積（㎡）		1,332.87
(B) 賃貸事業費用　小計	626	賃貸面積（㎡）		1,332.87
管理業務費	0	月額賃料（千円）		4,840
修繕費	0	敷金等（千円）		14,520
公租公課	0	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	0	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	68	取得価格		946
その他賃貸事業費用	557	取得時の不動産鑑定	評価額	946
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	31,536		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	3,953	期末評価	評価額	946
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	27,582		価格時点	平成18年 4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	信託受益権			
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	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	388.71㎡	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	2,652.28㎡	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		
	賃貸可能戸数	78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18年 4月30日現在）		
運用期間	自：平成16年10月12日 至：平成18年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	62,464	賃貸可能戸数		78
貸室賃料・共益費	62,464	賃貸戸数		78
その他収入	0	賃貸可能面積（㎡）		2,652.28
(B) 賃貸事業費用　小計	694	賃貸面積（㎡）		2,652.28
管理業務費	0	月額賃料（千円）		9,400
修繕費	0	敷金等（千円）		28,200
公租公課	0	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	0	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	136	取得価格		1,870
その他賃貸事業費用	557	取得時の不動産鑑定	評価額	1,870
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	61,769		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	8,134	期末評価	評価額	1,870
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	53,635		価格時点	平成18年 4月

物件特性
物件環境：日本銀行本店や東京証券取引所をはじめ金融関連会社が集中する高度商業地域である日本橋地区に位置します。東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「人形町」駅徒歩３分の交通利便性の高い住商混在地域に立地する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：ビーサイト日本橋人形町）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－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（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18年 4月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月14日 至：平成18年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	32,001	賃貸可能戸数		53
貸室賃料・共益費	32,001	賃貸戸数		53
その他収入	0	賃貸可能面積（㎡）		1,452.61
(B) 賃貸事業費用　小計	2,441	賃貸面積（㎡）		1,452.61
管理業務費	1,447	月額賃料（千円）		4,770
修繕費	0	敷金等（千円）		10,000
公租公課	0	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	226	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	67	取得価格		1,050
その他賃貸事業費用	700	取得時の不動産鑑定	評価額	1,050
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	29,560		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	4,380	期末評価	評価額	1,050
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	25,180		価格時点	平成18年 4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	三菱地所住宅販売株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所住宅販売株式会社		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18年 4月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月14日 至：平成18年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	20,089	賃貸可能戸数		35
貸室賃料・共益費	20,006	賃貸戸数		35
その他収入	83	賃貸可能面積（㎡）		667.16
(B) 賃貸事業費用　小計	2,813	賃貸面積（㎡）		667.16
管理業務費	1,783	月額賃料（千円）		3,100
修繕費	0	敷金等（千円）		5,996
公租公課	0	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	154	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	31	取得価格		592
その他賃貸事業費用	843	取得時の不動産鑑定	評価額	592
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	17,275		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	2,620	期末評価	評価額	612
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	14,655		価格時点	平成18年 4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	三菱地所住宅販売株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所住宅販売株式会社		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18年 4月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月14日 至：平成18年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	30,282	賃貸可能戸数		26
貸室賃料・共益費	29,875	賃貸戸数		24
その他収入	407	賃貸可能面積（㎡）		1,182.96
(B) 賃貸事業費用　小計	4,039	賃貸面積（㎡）		1,100.05
管理業務費	2,777	月額賃料（千円）		4,317
修繕費	83	敷金等（千円）		9,811
公租公課	0	稼働率（%）		93.0
水道光熱費	297	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	66	取得価格		932
その他賃貸事業費用	815	取得時の不動産鑑定	評価額	932
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	26,242		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	4,280	期末評価	評価額	932
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	21,962		価格時点	平成18年 4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	信託受益権			
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	所有権	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	357.83㎡	容積率／建ぺい率	200%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅
	延床面積	780.60㎡	建築時期	平成15年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上５階		
	賃貸可能戸数	15戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所住宅販売株式会社			
信託受託者	新生信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所住宅販売株式会社		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18年 4月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月14日 至：平成18年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	22,356	賃貸可能戸数		15
貸室賃料・共益費	21,537	賃貸戸数		14
その他収入	818	賃貸可能面積（㎡）		668.13
(B) 賃貸事業費用　小計	4,617	賃貸面積（㎡）		645.18
管理業務費	2,429	月額賃料（千円）		3,381
修繕費	446	敷金等（千円）		23,316
公租公課	0	稼働率（%）		96.6
水道光熱費	184	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	61	取得価格		692
その他賃貸事業費用	1,495	取得時の不動産鑑定	評価額	692
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	17,738		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	1,996	期末評価	評価額	688
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	15,741		価格時点	平成18年 4月

物件特性

物件環境：店舗又は店舗付共同住宅が見られる駅前商業地域に位置し、自由ヶ丘、また都心地区へのアクセスも良好であり、生活・交通利便性に優れています。東急大井町線「尾山台」駅徒歩１分に立地する、デザイナーズ仕様の店舗付賃貸住宅です。１、２階に店舗、３階に賃貸住宅という構成で、住戸部分にはワンルームタイプとメゾネットタイプがあります。

特記事項

該当事項はありません。

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%／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	三菱地所住宅販売株式会社			
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所住宅販売株式会社		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18年 4月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月12日 至：平成18年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	41,814	賃貸可能戸数		46
貸室賃料・共益費	37,792	賃貸戸数		44
その他収入	4,021	賃貸可能面積（㎡）		1,756.33
(B) 賃貸事業費用　小計	7,243	賃貸面積（㎡）		1,692.87
管理業務費	5,065	月額賃料（千円）		15,520
修繕費	770	敷金等（千円）		11,041
公租公課	0	稼働率（%）		96.4
水道光熱費	346	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	122	取得価格		1,040
その他賃貸事業費用	938	取得時の不動産鑑定	評価額	1,040
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	34,571		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	5,986	期末評価	評価額	1,040
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	28,584		価格時点	平成18年 4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	不動産			
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	所有権	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	敷地面積	533.29㎡	容積率／建ぺい率	300%（指定）／60% 160%（基準）／60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,146.79㎡（公簿）	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３階・地下１階		
	賃貸可能戸数	5戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社ノエル			
サブリース会社	株式会社ノエル		サブリース種別	パス・スルー

損益状況等

◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成18年 4月30日現在）		
運用期間	自：平成18年 3月28日 至：平成18年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	4,741	賃貸可能戸数		5
貸室賃料・共益費	4,741	賃貸戸数		3
その他収入	0	賃貸可能面積（㎡）		1,146.28
(B) 賃貸事業費用　小計	251	賃貸面積（㎡）		691.36
管理業務費	242	月額賃料（千円）		4,200
修繕費	0	敷金等（千円）		16,800
公租公課	0	稼働率（%）		60.3
水道光熱費	0	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	6	取得価格		1,349
その他賃貸事業費用	2	取得時の不動産鑑定	評価額	1,370
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	4,490		価格時点	平成18年 2月
(D) 減価償却費	1,017	期末評価	評価額	1,370
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	3,473		価格時点	平成18年 4月

物件特性

物件環境：東京メトロ千代田線「乃木坂」駅より徒歩6分の交通至便な東京都港区赤坂9丁目に立地しており、東京メトロ日比谷線及び都営地下鉄大江戸線「六本木」駅からは徒歩7分、東京メトロ千代田線「赤坂」駅からも徒歩8分で到達可能です。周辺は住居系の建物が多く建築されている地域で、近隣には各種教育施設、医療施設、緑の多い檜町公園やアメリカ大使館も所在しています。また、大手町・丸の内地区という東京のビジネスの中心地へのアクセスも良好で、通勤・通学の利便性が高い立地環境にあります。
なお、隣接する六本木防衛庁跡地では再開発「東京ミッドタウンプロジェクト」が現在進行中で、当該開発事業が完成すれば、本物件の所在する地域もその背後地として好影響を受けるものと考えます。

特記事項

該当事項はありません。

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18年 4月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月12日 至：平成18年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	147,564	賃貸可能戸数		204
貸室賃料・共益費	121,364	賃貸戸数		203
その他収入	26,200	賃貸可能面積（㎡）		5,759.84
(B) 賃貸事業費用　小計	33,800	賃貸面積（㎡）		5,591.42
管理業務費	8,814	月額賃料（千円）		17,671
修繕費	161	敷金等（千円）		215,881
公租公課	0	稼働率（%）		97.1
水道光熱費	21,607	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	544	取得価格		3,410
その他賃貸事業費用	2,672	取得時の不動産鑑定	評価額	3,410
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	113,764		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	22,226	期末評価	評価額	3,440
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	91,537		価格時点	平成18年 4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）	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	13.14	平成17年 6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	14.78	平成17年 6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	12.01	平成17年 6月
A－4	アバンシェル赤坂	①	63,620	1,080,600	平成17年 6月	②	14.77	平成17年 6月
A－5	ビュロー高輪台	①	21,170	379,900	平成17年 6月	②	9.67	平成17年 6月
A－6	フォレシティ白金台	①	18,710	258,900	平成17年 6月	②	10.87	平成17年 6月
A－7	ビーサイト浜松町	①	13,960	196,200	平成17年 6月	②	14.91	平成17年 6月
A－8	フォレシティ秋葉原	①	39,596	757,300	平成17年 6月	②	10.66	平成17年 6月
A－9	スイート・ワン・コート	①	17,000	276,200	平成17年 6月	②	9.99	平成17年 6月
A－10	ビーサイト銀座イースト	①	20,520	269,700	平成17年 6月	②	7.38	平成17年 6月
A－11	ビーサイト日本橋人形町	①	34,880	555,800	平成17年 6月	②	7.02	平成17年 6月
A－12	フォレシティ笹塚	①	23,030	279,900	平成17年 6月	②	6.66	平成17年 6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	6.16	平成17年 6月
A－14	フォレシティ桜新町	①	15,730	273,500	平成17年 6月	②	7.57	平成17年 6月
A－15	フォレシティ尾山台	①	9,230	135,800	平成17年 6月	②	14.87	平成17年 6月
A－16	フォレシティ新蒲田	①	17,290	422,000	平成17年 6月	②	11.68	平成17年 6月
A－17	テラス乃木坂	①	10,400	217,300	平成18年 2月	②	8.53	平成18年 2月
D－1	ファルコン心斎橋	①	129,300	1,358,500	平成17年 6月	②	5.56	平成17年 6月
ポートフォリオPML		－	－	－	－	－	9.00	－

（注）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

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(ｉ）地域別、(ii）用途別の分散状況は以下の通りです。

(ｉ）地域別

地域	取得価格（百万円）	比率（%）
都心６区及び城南４区	22,253	86.7
東京都のその他の地域	―	―
上記を除く首都圏	―	―
上記を除く政令指定都市等	3,410	13.3
合計	25,662	100.0

(ii）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。）	18,782	73.2
ホテル	6,880	26.8
その他	―	―
合計	25,662	100.0

⑦運用資産の資本的支出

（ｉ）資本的支出の予定について

本書の提出日現在に保有する不動産等について、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のうち主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

物件名称	工事内容等	実施予定期間	工事予定金額（千円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
ビュロー高輪台	防犯カメラ設置工事	自　平成18年 5月 至　平成18年 5月	500	－	－
ビーサイト浜松町	防犯カメラ設置工事	自　平成18年 5月 至　平成18年 5月	500	－	－
ビーサイト日本橋人形町	防犯カメラ設置工事	自　平成18年 5月 至　平成18年 5月	500	－	－

（ii）期中に行った資本的支出について

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 5,276 千円であり、当期賃貸事業費用の修繕費 3,053 千円、合計 8,330 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）
グランプレッソ河田町（東京都新宿区）	機械警備工事	自　平成17年11月 至　平成17年11月	210
ファルコン心斎橋（大阪府大阪市）	地下１階テナント誘致関連工事	自　平成18年 2月 至　平成18年 3月	4,586
	看板取付工事	自　平成18年 4月 至　平成18年 4月	479

（iii）修繕積立金

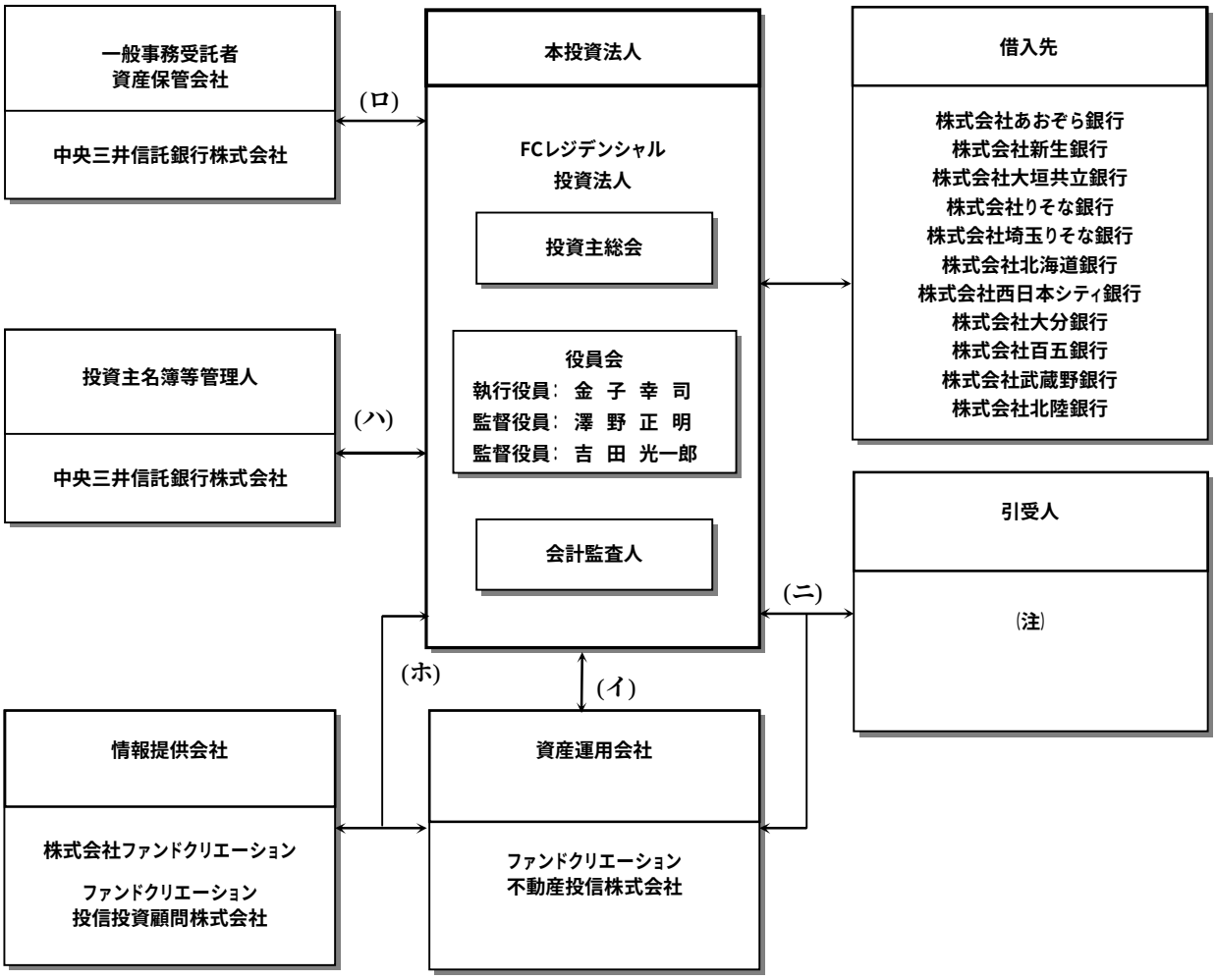
本投資法人は、物件別に策定しております長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕工事等の資金支払に充当することを目的とした修繕資金を積み、以下の通り積み立てております。

（単位：千円）

営業期間	当期 自　平成17年 6月23日 至　平成18年 4月30日
前期末積立金残高	－
当期積立額	25,544
当期積立金取崩額	－
次期繰越額	25,544

投資法人の仕組み

①本投資法人の関係法人（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) 新投資口引受契約

(ホ) 情報提供に関する覚書

（注）平成17年10月4日に開催した役員会において、日興シティグループ証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、藍澤證券株式会社、新光証券株式会社、日の出証券株式会社、いちよし証券株式会社、水戸証券株式会社、東海東京証券株式会社、ライブドア証券株式会社、リテラ・クレア証券株式会社を引受人とする新投資口引受契約を締結することを決議し、投信法上の一般事務委託者として選任しました。なお、当該募集引受につきましては平成17年10月11日に払込みが完了しており、本書の日付現在投資口の募集に関する委託契約は終了しております。

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。 投信法上の投資信託委託業者として、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。 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として、本投資法人の保有する資産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投資口の名義書換に関する事務、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。