FCレジデンシャル投資法人

第5期(平成20年4月期)決算説明資料

2008年6月

Residential Investment Corporation

目次

1. 第5期決算ハイライト

第5期決算ハイライト 3

2. 第5期決算内容

損益計算書 5
貸借対照表 6
キャッシュ・フロー計算書 7
投資主資本等変動計算書 7
財務指標 7

3. 第5期運用状況

本投資法人のビジョン 9
ポートフォリオ一覧 10
物件紹介 11
物件別・地域別・用途別NOI利回り 12
賃料及び稼働率の推移 13
物件毎賃料及び入居退去の状況 14
借入の状況 15
法令遵守と利益相反対策 16

4. 今後の運用方針

運用基本方針 18
ポートフォリオの状況 19
一等地への集中投資 20
ポートフォリオの構築方針 21
資産の健全性の維持 22
財務の健全性の維持 23
売却戦略 24
第5期売却物件 25
第6期売却物件 26
導管性の回復と今後の成長戦略 27
内部成長への取り組み 28
堅実な資産運用の継続と成長戦略 30

5. 参考資料

個別物件の収支状況 32
平成20年10月期(第6期)の運用状況 34
予想の前提条件
投資口の状況 35
第5期期末投資主の状況 36
地震リスク分析 37
資産運用会社の運用体制 38

1. 第5期決算ハイライト

第5期決算ハイライト

第5期の運用状況

■稼働率(月末ベース)は、第5期中97%以上を維持
■アバンシェル赤坂を期中に売却
■税法上の導管性を回復

第5期決算及び第6期決算予想

＜営 業 収 益＞ ■月末ベースで97%以上の高稼働率を維持し、不動産賃貸事業収益は期初予想に比べ33百万円の増収となるも、アバンシェル赤坂の期中売却により前期比では44百万円の減収
■アバンシェル赤坂売却により、売却益611百万円を計上

＜営 業 費 用＞ ■不動産賃貸事業費用は前期比8百万円の減少
■導管性回復等により資産運用報酬が前期比14百万円増加
■会計監査人報酬、弁護士報酬等その他の費用が前期比8百万円増加

＜営業外損益＞ ■借入金の一部期限前弁済による融資関連費用増加等により、営業外損益は前期比3百万円の悪化

＜当期純利益金額及び一口当たり分配金＞
■税法上の導管性を回復。アバンシェル赤坂の売却益計上と併せ、当期純利益金額877百万円を計上
■上記により、一口当たり分配金は26,846円と前期比大幅増加

	第5期 実績	期初 予想	予想 差異	第4期 実績	第4期 実績差異	第6期 予想
営業収益(百万円)	1,414	1,366	47	847	567	1,331
経常利益金額(百万円)	893	684	208	343	549	704
当期純利益金額(百万円)	877	400	477	201	676	702
1口当たり分配金(円)	26,846	12,249	14,597	6,153	20,693	21,494

(注) 予想値は一定の前提条件(34ページご参照)の下に算出した現時点のものであり、今後諸条件の変化等により、変動する可能性があります。

2. 第5期決算内容

損益計算書

区分	第5期		第4期		増減	
	金額（千円）	百分比（%）	金額（千円）	百分比（%）	金額（千円）	前期比（%）
1．営業収益	**1,414,229**	**100.0**	**847,013**	**100.0**	**567,216**	**67.0**
不動産賃貸収益	795,124		838,214		△ 43,090	
不動産等売却益	611,592		―		611,592	
その他不動産賃貸収益	7,513		8,799		△1,285	
2．営業費用	**394,732**	**27.9**	**380,470**	**44.9**	**14,262**	**3.7**
賃貸事業費用	250,753		258,975		△ 8,221	
資産運用報酬	79,423		65,008		14,414	
資産保管委託報酬	2,700		2,893		△ 193	
一般事務委託報酬	13,971		15,453		△ 1,481	
会計監査人報酬	9,500		6,500		3,000	
役員報酬	2,040		2,039		0	
その他費用	36,343		29,599		6,744	
営業利益金額	**1,019,496**	**72.1**	**466,543**	**55.1**	**552,953**	**118.5**
3．営業外収益	**1,553**	**0.1**	**2,074**	**0.2**	**△520**	**△ 25.1**
受取利息	1,499		1,353		145	
雑収入	54		720		△ 666	
4．営業外費用	**127,871**	**9.0**	**125,434**	**14.8**	**2,437**	**1.9**
支払利息	66,434		71,009		△ 4,575	
融資関連費用	48,581		41,569		7,012	
創業費償却	12,855		12,855		―	
経常利益金額	**893,178**	**63.2**	**343,183**	**40.5**	**549,995**	**160.3**
5．特別利益	**―**	**0.0**	**4,900**	**0.6**	**△ 4,900**	**△ 100.0**
受取補償金	―		4,900		△ 4,900	
税引前当期純利益金額	**893,178**	**63.2**	**348,083**	**41.1**	**545,095**	**156.6**
法人税等及び法人税等調整額	**15,297**	**1.1**	**146,901**	**17.3**	**△ 131,604**	**△ 89.6**
当期純利益金額	**877,881**	**62.1**	**201,181**	**23.8**	**676,700**	**336.4**
前期繰越利益	**3**		**25**		**△ 21**	
当期未処分利益	**877,885**		**201,206**		**676,678**	

参考　不動産賃貸事業損益の内訳　　（単位：千円）

区分	第5期		第4期		増減	
	金額（千円）	百分比（%）	金額（千円）	百分比（%）	金額（千円）	前期比（%）
不動産賃貸事業収益	**802,637**	**100.0**	**847,013**	**100.0**	**△44,375**	**△5.2**
不動産賃貸収益	**795,124**	**99.1**	**838,214**	**99.0**	**△43,090**	**△5.1**
賃貸料収入	741,387		786,589		△45,201	
駐車場収入	10,452		10,920		△468	
礼金更新料収入	11,388		7,834		3,554	
付帯収入	31,895		32,870		△974	
その他不動産賃貸収益	**7,513**	**0.9**	**8,799**	**1.0**	**△1,285**	**△14.6**
原状回復費収入	7,498		8,769		△1,270	
その他賃貸収入	15		30		△15	
不動産賃貸事業費用	**250,753**	**31.2**	**258,975**	**30.6**	**△8,221**	**△3.2**
委託管理料	49,695		48,730		965	
信託報酬	11,947		12,488		△540	
水道光熱費	27,925		28,158		△233	
公租公課	42,141		40,902		1,238	
損害保険料	1,803		1,925		△122	
修繕費	12,074		13,850		△1,775	
減価償却費	100,589		108,251		△7,661	
その他賃貸費用	4,575		4,666		△91	
不動産賃貸事業損益	**551,884**	**68.8**	**588,038**	**69.4**	**△ 36,154**	**△6.1**

貸借対照表

区分	第5期 金額（千円）	第5期 構成比（%）	第4期 金額（千円）	第4期 構成比（%）	増減 金額（千円）	増減 前期比（%）
資産の部						
Ⅰ流動資産						
現金及び預金	1,146,538		408,666		737,871	
信託現金及び信託預金	1,023,304		1,105,970		△82,666	
営業未収入金	23,872		6,178		17,694	
前払費用	30,954		56,832		△ 25,877	
繰延税金資産	―		10,359		△ 10,359	
デリバティブ資産	12,047		―		12,047	
その他流動資産	14,032		11,427		2,604	
流動資産合計	**2,250,749**	**8.6**	**1,599,434**	**5.5**	**651,315**	**40.7**
Ⅱ．固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	308,927		312,869		△ 3,941	
構築物	8,989		9,142		△ 153	
機械及び装置	4,979		5,065		△ 86	
工具器具及び備品	25,889		26,418		△ 528	
土地	1,525,221		1,525,221		―	
信託建物	5,569,852		6,493,221		△ 923,368	
信託構築物	31,003		39,642		△ 8,638	
信託機械及び装置	45,856		69,868		△ 24,012	
信託工具器具及び備品	550,927		641,108		△ 90,180	
信託土地	15,822,554		18,316,828		△ 2,494,273	
有形固定資産合計	**23,894,202**	**91.2**	**27,439,386**	**94.1**	**△ 3,545,184**	**△ 12.9**
2. 無形固定資産						
その他無形固定資産	48		48		―	
無形固定資産合計	**48**	**0.0**	**48**	**0.0**	**―**	**0.0**
3. 投資その他の資産						
差入敷金保証金	10,000		10,000		―	
長期前払費用	1,399		5,185		△ 3,785	
テリバティブ資産	―		35,197		△ 35,197	
投資その他の資産合計	**11,399**	**0.0**	**50,383**	**0.2**	**△ 38,983**	**△77.4**
固定資産合計	**23,905,650**	**91.2**	**27,489,817**	**94.3**	**△ 3,584,167**	**△ 13.0**
Ⅲ繰延資産						
創業費	51,423		64,279		△ 12,855	
繰延資産合計	**51,423**	**0.2**	**64,279**	**0.2**	**△ 12,855**	**△ 20.0**
資産合計	**26,207,823**	**100.0**	**29,153,531**	**100.0**	**△ 2,945,707**	**△ 10.1**

区分	第5期 金額（千円）	第5期 構成比（%）	第4期 金額（千円）	第4期 構成比（%）	増減 金額（千円）	増減 前期比（%）
負債の部						
Ⅰ流動負債						
一年以内返済予定長期借入金	8,420,000		10,000,000		△1,580,000	
未払金	3,610		3,060		550	
未払費用	127,913		114,742		13,170	
未払法人税等	605		161,353		△ 160,748	
前受金	83,269		97,555		△ 14,286	
その他流動負債	84,464		5,218		79,246	
繰延税金負債	1,320		―		1,320	
流動負債合計	**8,721,183**	**33.3**	**10,381,929**	**35.6**	**△ 1,660,746**	**△ 16.0**
Ⅱ固定負債						
長期借入金	1,190,000		3,110,000		△ 1,920,000	
預り敷金保証金	33,604		33,604		―	
信託預り敷金保証金	454,319		492,019		△ 37,700	
固定負債合計	**1,677,923**	**6.4**	**3,635,624**	**12.5**	**△ 1,957,700**	**△ 53.8**
負債合計	**10,399,107**	**39.7**	**14,017,554**	**48.1**	**△ 3,618,447**	**△ 25.8**
純資産の部						
Ⅰ投資主資本						
1. 出資総額	**14,928,800**	**57.0**	**14,928,800**	**51.2**	**―**	**0.0**
2. 剰余金						
当期未処分利益	877,885		201,206		676,678	
剰余金合計	877,885	3.3	201,206	0.7	676,678	336.3
投資主資本合計	**15,806,685**	**60.3**	**15,130,006**	**51.9**	**676,678**	**4.5**
Ⅱ評価・換算差額等						
1. 繰延ヘッジ損益	2,031		5,970		△ 3,939	
評価・換算差額等合計	**2,031**	**0.0**	**5,970**	**0.0**	**△ 3,939**	**△ 66.0**
純資産合計	**15,808,716**	**60.3**	**15,135,977**	**51.9**	**372,739**	**4.4**
負債・純資産合計	**26,207,823**	**100.0**	**29,153,531**	**100.0**	**△ 2,945,707**	**△ 10.1**

キャッシュ・フロー計算書／投資主資本等変動計算書

キャッシュ・フロー計算書

区分	第5期 金額（千円）
Ⅰ.営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益金額	893,178
減価償却費	100,589
長期前払費用償却額	31,851
創業費償却額	12,855
受取利息	△1,499
支払利息	66,434
未収入金の増減額	△ 4,012
前払費用の増減額	△ 2,188
未払費用の増減額	14,843
前受金の増減額	△ 14,286
信託有形固定資産の売却による減少額	3,444,780
その他	77,615
小計	4,620,163
利息の受取額	1,499
利息の支払額	△ 68,106
法人税等の支払額	△ 161,353
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,392,202
Ⅱ. 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
信託預り敷金保証金の支出	△ 53,657
信託預り敷金保証金の収入	15,957
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 37,886
Ⅲ. 財務活動によるキャッシュ・フロー	
長期借入金の返済による支出	△ 3,500,000
分配金の支払額	△ 201,487
金利キャップの解約による収入	2,376
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,699,111
Ⅳ. 現金及び現金同等物の増加額	655,205
Ⅴ. 現金及び現金同等物の期首残高	1,514,636
Ⅵ. 現金及び現金同等物の期末残高	2,169,842

投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金 当期未処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
前期末残高	14,928,800	201,206	15,130,006	5,970	15,135,977
当期変動額					
剰余金の配当	―	△201,203	△ 201,203	―	△ 201,203
当期純利益金額	―	877,881	877,881	―	877,881
繰延ヘッジ損益	―	―	―	△ 3,939	△ 3,939
当期変動額合計	―	676,678	676,678	△ 3,939	672,739
当期末残高	14,928,800	877,885	15,806,685	2,031	15,808,716

財務指標

項目	第5期	第4期
期末総資産	26,207百万円	29,153百万円
期末物件数	19物件	20物件
期末有利子負債額	9,610百万円	13,110百万円
FFO（注1）	366百万円	309百万円
NOI （注2）	652百万円	696百万円
期末純資産（NAV）	15,808百万円	15,135百万円
一口当たり純資産	483,446円	462,873円
総資産経常利益率（ROA）（年換算）（注3）	3.2%(6.5%)	1.2%(2.4%)
純資産当期純利益率（年換算）（注4）	5.7%(11.4%)	1.3%(2.6%)
期末自己資本比率	60.3%	51.9%
LTV（注5）	36.7%	45.0%

（注1）当期純利益金額+当期減価償却額+不動産売却損－不動産売却益
（注2）不動産賃貸収益-不動産賃貸費用+当期減価償却額
（注3）経常利益金額/平均総資産額×100　平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
（注4）当期純利益金額/平均純資産額×100　平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
（注5）期末有利子負債額/期末総資産額×100

3. 第5期運用状況

本投資法人のビジョン

First Class Residence

需要の二極化を予測し、一等地に所在する居住系不動産に集中投資することを目標とします

⇒将来にわたる安定したキャッシュフロー

Strategic Management for Investors

ファンドクリエーショングループの総合的な運用技術を活用し、戦略的な運用を目指します

⇒投資家の立場に立った運用

ポートフォリオ一覧 （全19物件）

物件番号	名称	所在地	取得価格（千円）（注1）	投資比率（%）（注2）	稼働率（%）（注3）
A-1	フォレシティ六本木	東京都港区六本木	1,730,000	7.30	96.4
A-2	フォレシティ麻布十番	東京都港区三田	1,140,000	4.81	95.8
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	東京都港区三田	1,250,000	5.27	97.2
A-5	ビュロー高輪台（サービスアパートメント）	東京都港区白金台	1,360,000	5.74	100.0
A-6	フォレシティ白金台	東京都港区白金台	824,000	3.47	92.5
A-7	ビーサイト浜松町（サービスアパートメント）	東京都港区浜松町	701,000	2.96	100.0
A-8	フォレシティ秋葉原	東京都千代田区神田佐久間町	2,520,000	10.63	100.0
A-9	スイート・ワン・コート	東京都中央区入船	786,000	3.31	87.4
A-10	ビーサイト銀座イースト（サービスアパートメント）	東京都中央区新富	946,000	3.99	100.0
A-11	ビーサイト日本橋人形町（サービスアパートメント）	東京都中央区日本橋堀留町	1,870,000	7.89	100.0
A-12	フォレシティ笹塚	東京都渋谷区笹塚	1,050,000	4.43	100.0
A-13	グランプレッソ河田町	東京都新宿区河田町	592,150	2.50	96.9
A-14	フォレシティ桜新町	東京都世田谷区桜新町	932,000	3.93	96.0
A-15	フォレシティ尾山台	東京都世田谷区尾山台	692,000	2.92	96.1
A-16	フォレシティ新蒲田	東京都大田区新蒲田	1,040,000	4.39	92.8
A-17	テラス乃木坂	東京都港区赤坂	1,349,500	5.69	100.0
A-18	フォレシティ中落合	東京都新宿区中落合	435,950	1.84	100.0
B-1	フォレシティ両国	東京都墨田区緑	1,080,000	4.55	100.0
D-1	ファルコン心斎橋（ホテル）	大阪府大阪市中央区東心斎橋	3,410,000	14.38	100.0
合計			23,708,600	100.00	98.2

（注1）「取得価格」の欄には当該不動産等の取得に要した費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない売買契約に記載された売買代金全て（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。
（注2）「投資比率」の欄には取得資産の取得価格の総額に対する当該取得資産の取得価格の比率を記載しており、小数点第3位以下を四捨五入しています。
（注3）「稼働率」は平成20年4月末日時点における不動産等の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点以下第2位を四捨五入しています。
（注4）ビーサイト日本橋人形町、フォレシティ尾山台、テラス乃木坂については、平成20年6月10日付で売却しています。

物件紹介

フォレシティ六本木
都心6区及び城南4区

フォレシティ麻布十番
都心6区及び城南4区

フォレシティ麻布十番弐番館
都心6区及び城南4区

アバンシェル赤坂
都心6区及び城南4区

ビュロー高輪台
都心6区及び城南4区

フォレシティ白金台
都心6区及び城南4区

ビーサイト浜松町
都心6区及び城南4区

フォレシティ秋葉原
都心6区及び城南4区

スイート・ワン・コート
都心6区及び城南4区

ビーサイト銀座イースト
都心6区及び城南4区

ビーサイト日本橋人形町
都心6区及び城南4区

フォレシティ笹塚
都心6区及び城南4区

グランプレッソ河田町
都心6区及び城南4区

フォレシティ桜新町
都心6区及び城南4区

フォレシティ尾山台
都心6区及び城南4区

フォレシティ新蒲田
都心6区及び城南4区

テラス乃木坂
都心6区及び城南4区

フォレシティ中落合
都心6区及び城南4区

フォレシティ両国
東京都のその他の地域

ファルコン心斎橋
政令指定都市等

物件別・地域別・用途別NOI利回り

物件別

物件番号	物件名称	NOI利回り（%）（注）
A-1	フォレシティ六本木	4.01
A-2	フォレシティ麻布十番	5.34
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	5.10
A-5	ビュロー高輪台（SA）	5.13
A-6	フォレシティ白金台	4.89
A-7	ビーサイト浜松町（SA）	5.46
A-8	フォレシティ秋葉原	4.91
A-9	スイート・ワン・コート	4.99
A-10	ビーサイト銀座イースト（SA）	5.59
A-11	ビーサイト日本橋人形町（SA）	5.71
A-12	フォレシティ笹塚	4.90
A-13	グランプレッソ河田町	4.69
A-14	フォレシティ桜新町	4.85
A-15	フォレシティ尾山台	5.03
A-16	フォレシティ新蒲田	5.33
A-17	テラス乃木坂	5.20
A-18	フォレシティ中落合	5.10
B-1	フォレシティ両国	5.35
D-1	ファルコン心斎橋（ホテル）	5.85
加重平均		5.18

地域別

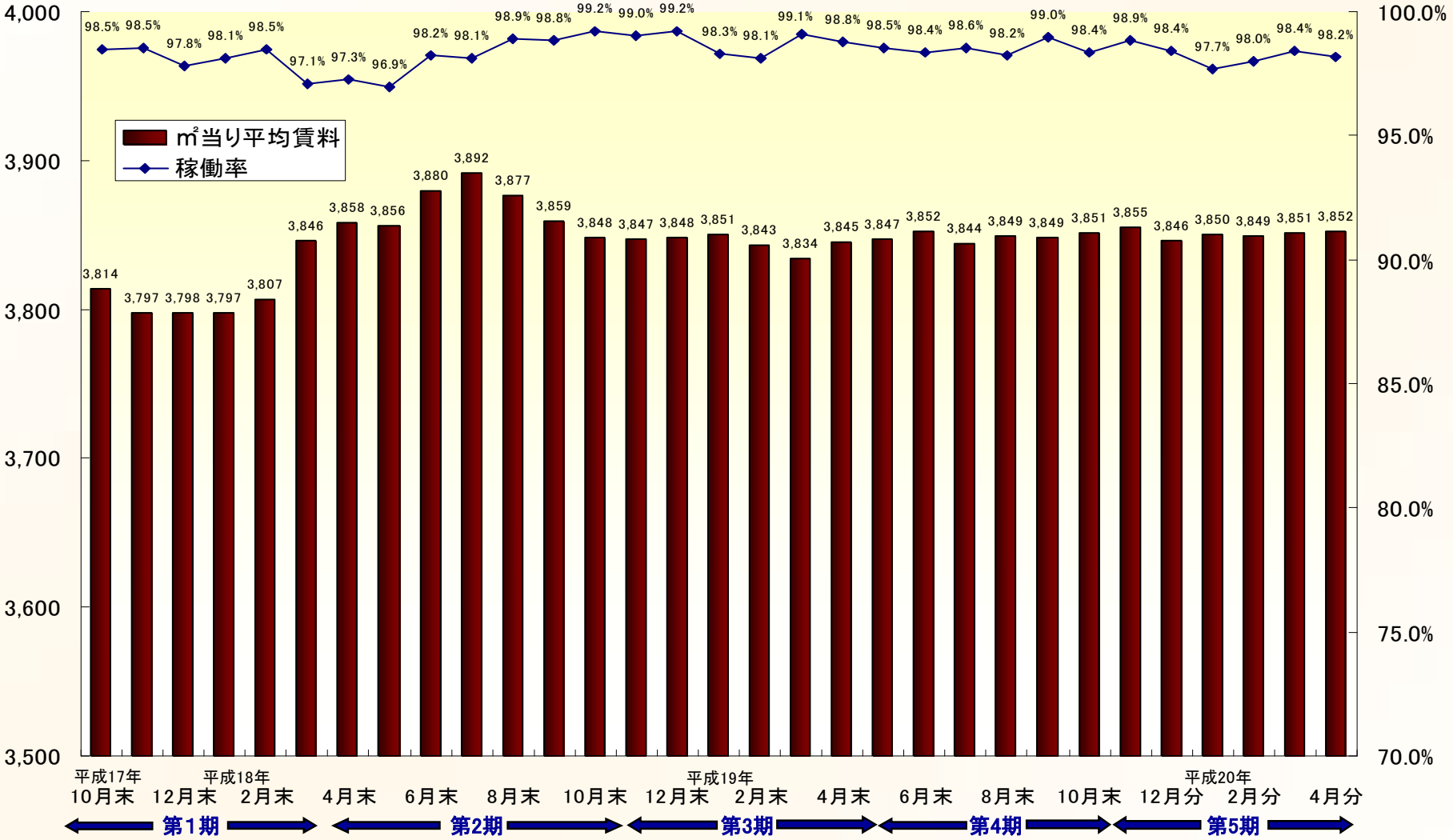
地　域	NOI利回り（%）（注）
都心6区及び城南4区	5.06
東京都のその他の地域	5.35
上記を除く首都圏	―
上記を除く政令指定都市等	5.85
加重平均	5.18

用途別

用　途	NOI利回り（%）（注）
賃貸住宅（SAを含みます。）	5.07
ホテル	5.85
その他	―
加重平均	5.18

（注1）「NOI利回り」の欄には物件別、地域別、用途別の期末貸借対照表計上額に対する第5期の賃貸純収益を運用月数で除し12倍した数値の割合を記載しており、小数点以下第3位を四捨五入しています。
（注2）SAはサービスアパートメントの略称です。

賃料及び稼働率の推移



■賃料　　第5期は㎡当り3,800円台を推移

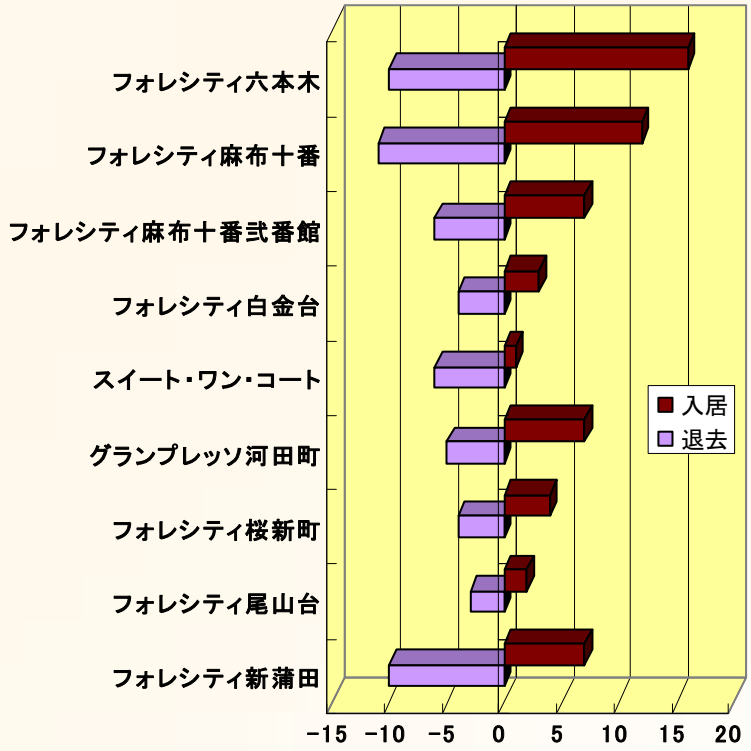
■稼働率　　第5期中は毎月末時点で、97%以上を維持

物件毎賃料及び入居退去の状況

物件番号	物件名称	4月分月額賃料（単位：円）	賃料㎡単価
A-1	フォレシティ六本木	8,074,024	5,033
A-2	フォレシティ麻布十番	5,649,000	5,305
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	5,971,000	5,217
A-5	ビュロー高輪台（SA）	6,207,000	※ 3,700
A-6	フォレシティ白金台	3,830,000	4,464
A-7	ビーサイト浜松町（SA）	3,487,000	※ 4,244
A-8	フォレシティ秋葉原	11,190,000	※ 3,241
A-9	スイート・ワン・コート	3,665,000	4,068
A-10	ビーサイト銀座イースト（SA）	4,840,000	※ 3,631
A-11	ビーサイト日本橋人形町（SA）	9,407,000	※ 3,547
A-12	フォレシティ笹塚	4,770,000	※ 3,284
A-13	グランプレッソ河田町	2,990,000	4,624
A-14	フォレシティ桜新町	4,488,000	3,951
A-15	フォレシティ尾山台	3,437,750	5,356
A-16	フォレシティ新蒲田	5,305,500	3,256
A-17	テラス乃木坂	6,640,000	5,793
A-18	フォレシティ中落合	2,164,760	※ 3,612
B-1	フォレシティ両国	5,440,800	※ 3,460
D-1	ファルコン心斎橋（ホテル）	18,371,038	※ 3,190

（注）※の物件は㎡単価算定にあたり専有部分以外の面積を含んで計算しています。

第5期入居退去の状況



借入の状況

第5期末時点LTV　36.7%（原則として60%を上限）

金利の変動局面におけるヘッジ手法等、金融技術の利用を含む戦略的な運用を行います

借入れ

（イ）タームローン 1

借入先	借入金額	利率	借入日	返済期限	担保
株式会社あおぞら銀行 株式会社新生銀行 株式会社大垣共立銀行 株式会社りそな銀行 株式会社埼玉りそな銀行 株式会社北海道銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社大分銀行 株式会社百五銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社北陸銀行	73.0億円	1.33833% （注1）（注2）	平成17年10月14日	平成20年10月14日	有担保

（注1）平成20年4月15日から平成20年7月14日までの金利であり、平成20年7月15日以降の金利は未定です。
（注2）元本73億円分について、スプレッド型金利キャップを購入しており、これに基づく実質的な利率は1.00000%となります。

（ロ）タームローン 2

借入先	借入金額	利率	借入日	返済期限	担保
株式会社あおぞら銀行	11.2億円	1.23833%　（注1）	平成18年3月28日	平成21年3月27日	有担保

（注1）平成20年4月15日から平成20年7月14日までの金利であり、平成20年7月15日以降の金利は未定です。

（ハ）タームローン 3

借入先	借入金額	利率	借入日	返済期限	担保
株式会社りそな銀行	11.9億円	1.496%　（注1）	平成18年9月8日	平成21年9月8日	有担保

（注1）固定利率による借入れです。

上記に基づく平成20年4月末日現在の借入金残高は96.1億円です。

法令遵守と利益相反対策

遵法性・安全性への対応

■法令遵守及び内部管理体制について

運用会社では法令遵守・リスク管理のための諸規定を設定し、社長を中心とした内部統制システムを構築の上、コンプライアンスオフィサーによる内部監査を随時実施しております。

また、コンプライアンスプログラムを策定し、社内規程の整備、内部統制の充実、役職員のレベルアップ等を図っております。

■資産取得時のデュー・ディリジェンス

資産取得時においては、運用会社による実査はもとより、専門家による建物状況調査（エンジニアリングレポート）、地震PML調査、土壌汚染調査を行い、遵法性、安全性を確認したうえで物件の取得を決定しております。
尚、本投資法人取得物件は建築時期がすべて平成14年以降ということもあり、アスベスト及びPCBの使用はありません。

利益相反対策

■基本原則

利害関係者と取引を行う場合には、投資法人の役員会の承認を得なければなりません。（不動産売買価格は鑑定評価額を上回りません）

■個別ルール

利害関係者取引を行う場合には、2社以上の費用及び報酬の見積もりを比較する等、合理的な価格によるものとします。

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

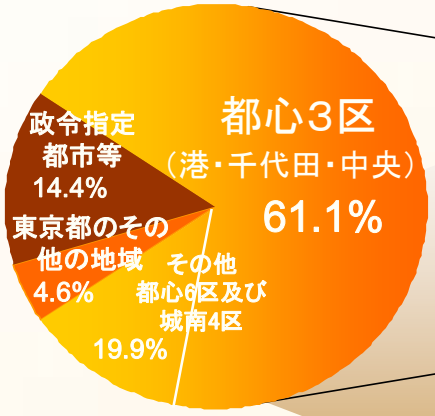
4. 今後の運用方針

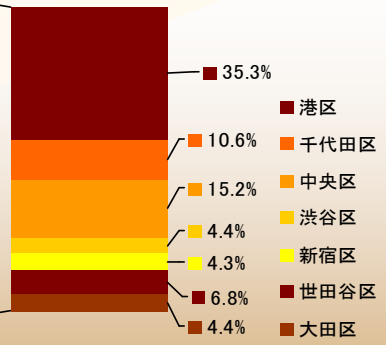
運用基本方針

■中長期的な視野に立ち、将来においても確実に需要が見込めるエリアに選別投資します。
■取得した不動産については、収益力最大化のためのマネージメントを実施します。
■ポートフォリオに組み込まれた不動産の、“価値”の成長を目指します。

ポートフォリオの状況

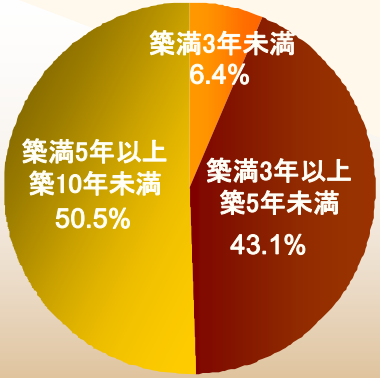
地域別





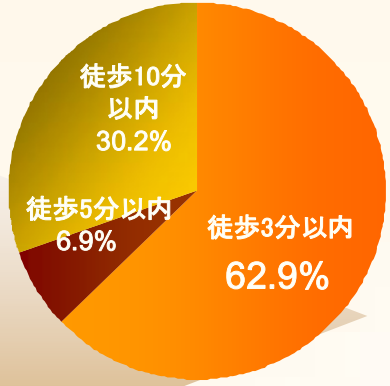
（注）平成20年4月末日現在

築年数



（注1）平成20年4月末日現在
（注2）取得価格に基づき、加重平均した取得資産全体の平均築年数は、**満4.6年**です。

最寄り駅からの 所要時間



（注1）平成20年4月末日現在
（注2）取得価格に基づき、加重平均した取得資産全体の平均所要時間は**徒歩3.4分**です。

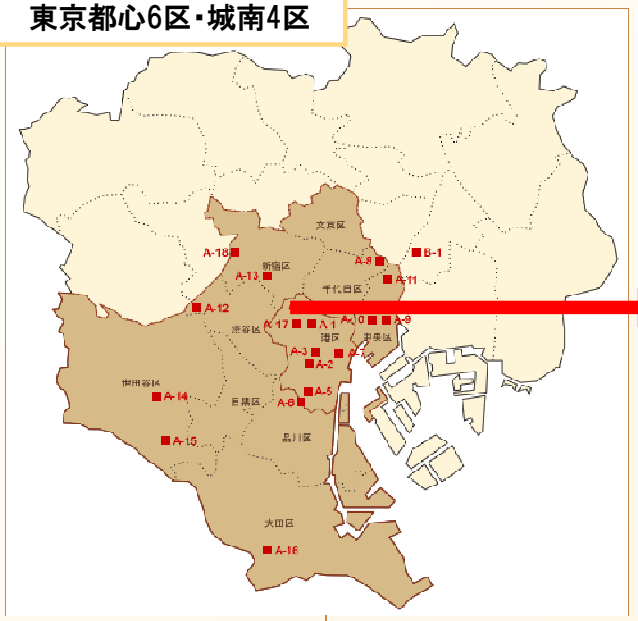
一等地集中、築浅、駅近、高稼働率

一等地への集中投資

東京都港区内への投資はポートフォリオ全体の 35.3%を占める

（注）平成20年4月末日現在

東京都心6区・城南4区



大阪市

東京都港区

乃木坂駅
徒歩6分

六本木一丁目駅
徒歩2分

麻布十番駅
徒歩2分

麻布十番駅
徒歩2分

大門駅
徒歩2分

高輪台駅
徒歩1分

高輪台駅
徒歩1分

ポートフォリオの構築方針

対象地域

	地 域	目標(注2)	平成20年4月末日現在(注2)
A	都心6区　千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・文京区 城南4区　品川区・目黒区・世田谷区・大田区	50～100%	81.0%
B	東京都のその他の地域	0～30%	4.6%
C	上記を除く首都圏（注1）	0～30%	-
D	上記を除く政令指定都市等	0～40%	14.4%

(注1)上記を除く首都圏とは、神奈川県、埼玉県、千葉県を指します。当該県内に所在する政令指定都市については、Cの分類に属するものとします。
(注2)取得価格の比率を記載しています。

用　途

用途別構成割合	目標(注)	組入比率(注)
賃貸住宅(サービスアパートメントを含みます。)	50～100%	85.6%
ホテル	0～40%	14.4%
その他	0～10%	-

(注)取得価格の比率を記載しています。

資産の健全性の維持

都心、築浅、高稼働不動産への投資

安定した高水準の稼働率

（本投資法人は平均稼働率97%以上を維持）

資産価値毀損の懸念が小さい

優良物件への集中投資

↓

安定した収益力

成長戦略への強固な基盤

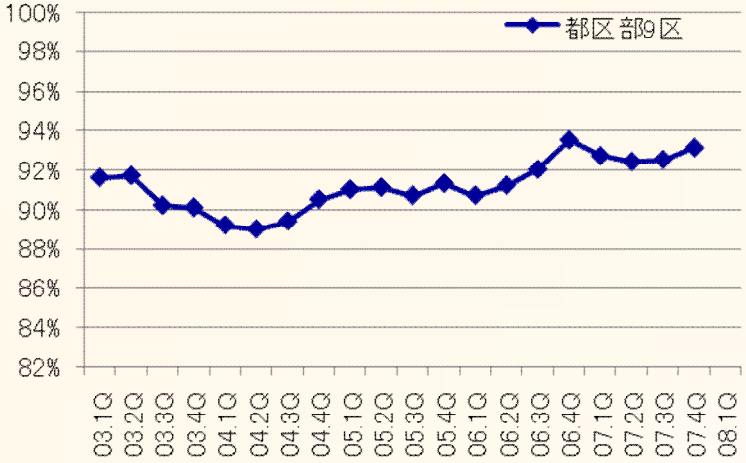
賃料水準は上昇傾向

値上げによる資産価値向上

※東京（都区部9区）の賃貸住宅市場動向

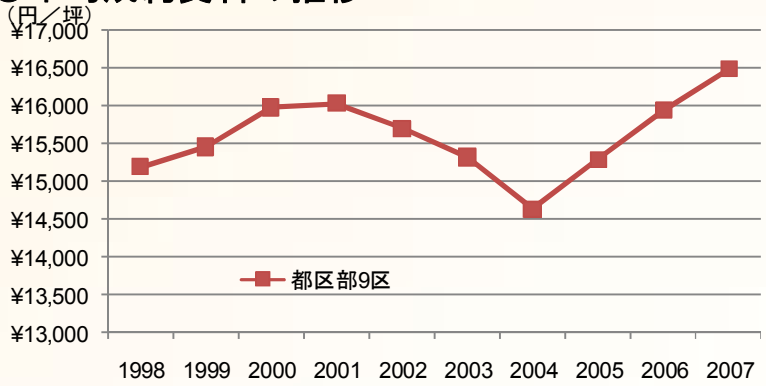
○稼働率の推移

（都区部9区は、千代田区、港区、新宿区、文京区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区）



（注）・稼働率は期間中の各月末時点の空室率の平均値
・各期間は１Qが1-3月、2Qは4-6月、3Qは7-9月、4Qは10-12月
・算出対象はケン・コーポレーション管理物件のうち、賃料が30万円以上、または、専有面積30坪以上のもの

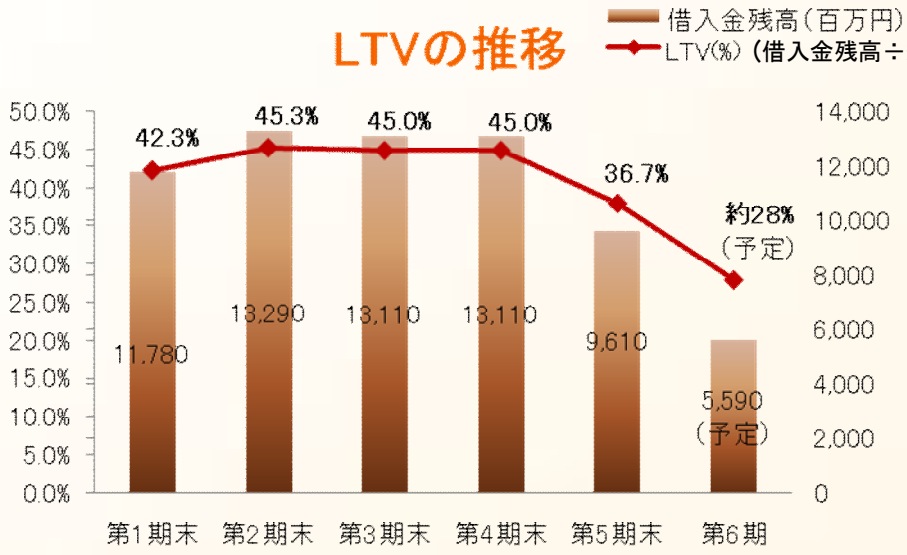
○平均成約賃料の推移



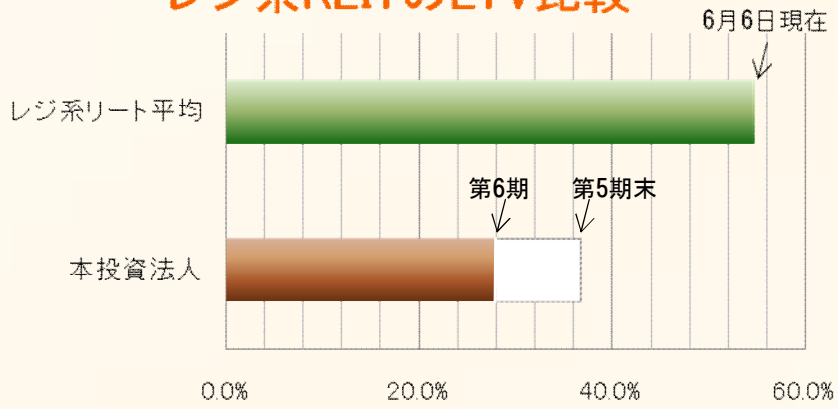
（出所：Ken Data Press ケン不動産投資顧問株式会社発行）

財務の健全性の維持

LTVの推移



レジ系REITのLTV比較



※LTV=負債総額÷(負債総額＋出資総額)
※本投資法人においても比較のため上記の数式によりLTVを算出
※レジ系リート平均は、日本ﾚｼﾞﾃﾞﾝｼｬﾙ・ﾆｭｰｼﾃｨﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ・ﾌﾟﾛｽﾍﾟｸﾄ・ｼﾞｬﾊﾟﾝｼﾝｸﾞﾙﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ・ｱﾄﾞﾊﾞﾝｽﾄﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ・ｽﾀｰﾂﾌﾟﾛｼｰﾄﾞ・ﾘﾌﾟﾗｽﾚｼﾞﾃﾞﾝｼｬﾙ・日本ｱｺﾓﾃﾞｰｼｮﾝﾌｧﾝﾄﾞ・野村不動産ﾚｼﾞﾃﾞﾝｼｬﾙの平均値
（6月6日現在 ファンドクリエーション不動産投信㈱調べ）

将来の資金調達市場動向の変調に備えた

レバレッジ・コントロール

第5期、LTV＝36. 7%へ低下

第6期、LTV＝約28%へ低下

成長戦略への布石

将来の物件取得機会を的確に捉える

低レバレッジ化と機動的な資金調達

売却戦略

売却の検討

■恒常的にNOI利回りが相対的に低い（※ｱﾊﾞﾝｼｪﾙ赤坂・ﾌｫﾚｼﾃｨ尾山台）

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

■高所得者対象小戸数物件でボラティリティが高い
（※テラス乃木坂）

高評価の引合いがあり、絶好の売り場と判断

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

■不動産市場・資金調達市場変調への対応策としての
レバレッジ・コントロール

第5期売却物件

A-4　都心6区及び城南4区

アバンシェル赤坂

譲渡の概要

物件所在	東京都港区赤坂二丁目14番14号
譲渡資産の取得日	平成17年10月14日
譲渡価格	4,200,000,000円
帳簿価格	3,452,447,740円（平成19年10月31日）
差　　額	747,552,260円
契約締結日	平成19年12月20日
引渡日	平成20年1月30日

第6期売却物件

A-15 都心6区及び城南4区

フォレシティ尾山台

物件所在	世田谷区尾山台三丁目34番5号
譲渡資産の取得日	平成17年10月14日
譲渡価格	720,000,000円
帳簿価格	698,115,047円 （平成20年4月30日）
差　　額	21,884,953円
契約締結日	平成20年3月3日
引渡日	平成20年6月10日

A-17 都心6区及び城南4区

テラス乃木坂

物件所在	港区赤坂九丁目1番20号
譲渡資産の取得日	平成18年3月28日
譲渡価格	1,695,700,000円
帳簿価格	1,415,314,219円 （平成20年4月30日）
差　　額	280,385,781円
契約締結日	平成20年3月3日
引渡日	平成20年6月10日

A-11 都心6区及び城南4区

ビーサイト日本橋人形町

物件所在	中央区日本橋堀留町一丁目7番2号
譲渡資産の取得日	平成17年10月12日
譲渡価格	2,415,000,000円
帳簿価格	1,884,166,231円 （平成20年4月30日）
差　　額	530,833,769円
契約締結日	平成20年3月3日
引渡日	平成20年6月10日

導管性の回復と今後の成長戦略

■今国会において成立した租税特別措置法の改正において同族会社要件が緩和され、導管性を回復致しました。

■本投資法人の中長期的な発展を見据え、信用補完と物件取得力の強化を促す、提携戦略を模索します。

■不動産市場動向を的確に判断し、機動的なレバレッジ・コントロールにより、将来の投資機会を確実にとらえ、堅実な外部成長を目指します。

内部成長への取り組み①

第5期実績

■高稼働率の維持

第5期中毎月末稼働率は97%以上を維持

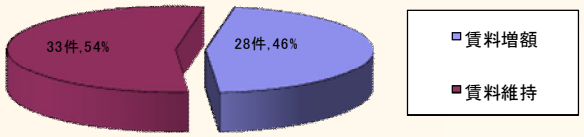
第5期中平均稼働率98.2%　（第4期中平均稼働率98.5%）

第5期末稼働率98.2%　　（第4期末稼働率98.4%）

■賃料の維持・向上

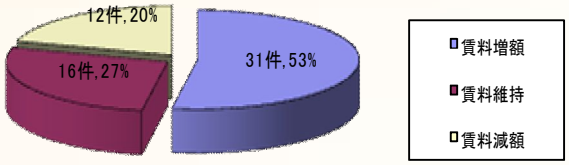
契約更新時

第5期テナント更新時（合計61件）のうち、賃料維持更新33件、賃料増額更新28件（フォレシティ六本木7件、フォレシティ麻布十番10件、麻布十番弐番館3件、フォレシティ白金台1件、スイート・ワンコート4件、フォレシティ尾山台、フォレシティ新蒲田1件）、合計月額40千円の賃料アップ



テナント入替時

第5期テナント入替時（合計59件）のうち、フリーレントを勘案した実質賃料減額12件、賃料維持16件、賃料増額31件（フォレシティ六本木9件、フォレシティ麻布十番11件、フォレシティ麻布十番弐番館6件、フォレシティ白金台3件、スイート・ワン・コート、フォレシティ桜新町各1件、合計月額118千円の賃料アップ）



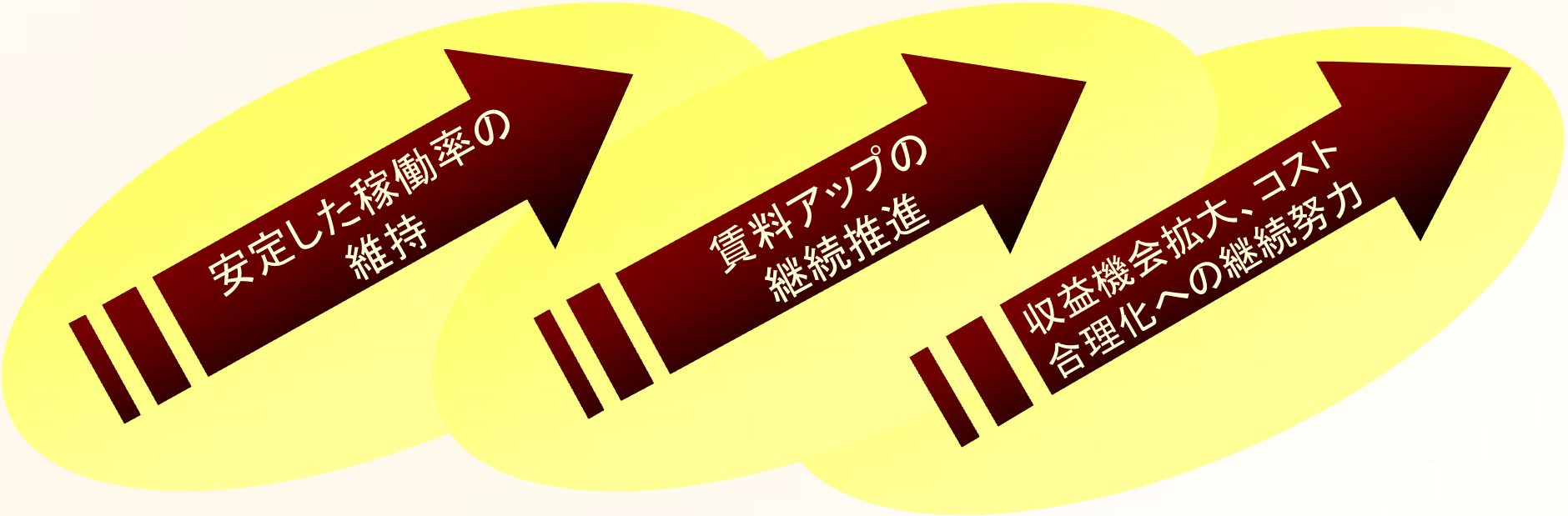
内部成長への取り組み②

第6期目標

■効率的なリーシングにより平均稼働率97%以上の維持

■テナント更新時、テナント入替時に賃料アップ実施の継続更新
（特に港区の物件を中心に）

■継続的な収益機会拡大の模索及びコスト削減可能性の模索



堅実な資産運用の継続と今後の成長戦略

①資産の健全性の維持

都心、築浅、高稼働の値崩れしにくい不動産への集中投資

- 安定的な収益の確保
- 市況悪化局面にも強いポートフォリオ構築
- 良好なポートフォリオ構成を維持するための売却

➡ ***成長戦略への強固な地盤***

②財務の健全性の維持

- 市場動向を捉えた的確なレバレッジ・コントロール
- 将来の投資機会をにらんだ機動的な対応への備え

➡ ***成長戦略への布石***

③今後の成長戦略

- 提携戦略による信用補完と物件取得力の強化
- 将来の投資機会を確実に捉えた外部成長
- 経費削減＆賃料UPによる内部成長

5. 参考資料

個別物件の収支状況①

（単位：千円）

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-5	A-6	A-7	A-8	A-9	A-10
物件名称	フォレシティ六本木	フォレシティ麻布十番	フォレシティ麻布十番弐番館	ビュロー高輪台	フォレシティ白金台	ビーサイト浜松町	フォレシティ秋葉原	スイート・ワン・コート	ビーサイト銀座イースト
運用期間	19年11月1日～20年4月30日	19年11月1日～20年4月30日	19年11月1日～20年4月30日	19年11月1日～20年4月30日	19年11月1日～20年4月30日	19年11月1日～20年4月30日	19年11月1日～20年4月30日	19年11月1日～20年4月30日	19年11月1日～20年4月30日
(A) 賃貸事業収入 小計	48,763	39,681	41,453	37,245	25,225	20,925	69,981	24,378	29,040
貸室賃料・共益費	45,317	34,291	35,288	37,245	24,174	20,925	69,031	23,803	29,040
その他賃貸事業収入	3,446	5,389	6,164	—	1,050	—	949	574	—
(B) 賃貸事業費用 小計	13,851	9,058	9,139	2,037	4,957	1,609	7,866	4,724	2,363
管理業務費	5,921	5,166	4,986	—	2,532	—	1,738	2,437	—
修繕費	2,086	1,052	1,713	—	509	321	1,373	337	445
公租公課	2,600	1,084	981	1,459	730	744	3,390	919	1,362
水道光熱費	656	406	586	—	342	—	730	326	—
損害保険料	100	78	56	76	63	42	133	49	54
その他賃貸事業費用	2,485	1,270	815	500	778	501	500	654	501
(C) 賃貸純収益 (NOI＝(A)－(B))	34,912	30,622	32,313	35,207	20,267	19,315	62,115	19,653	26,676
(D) 減価償却費	5,123	3,821	4,493	4,856	3,427	2,526	9,570	3,475	3,400
(E) 賃貸事業損益 ＝(C)－(D)	29,789	26,801	27,820	30,350	16,840	16,789	52,544	16,178	23,275

個別物件の収支状況②

（単位：千円）

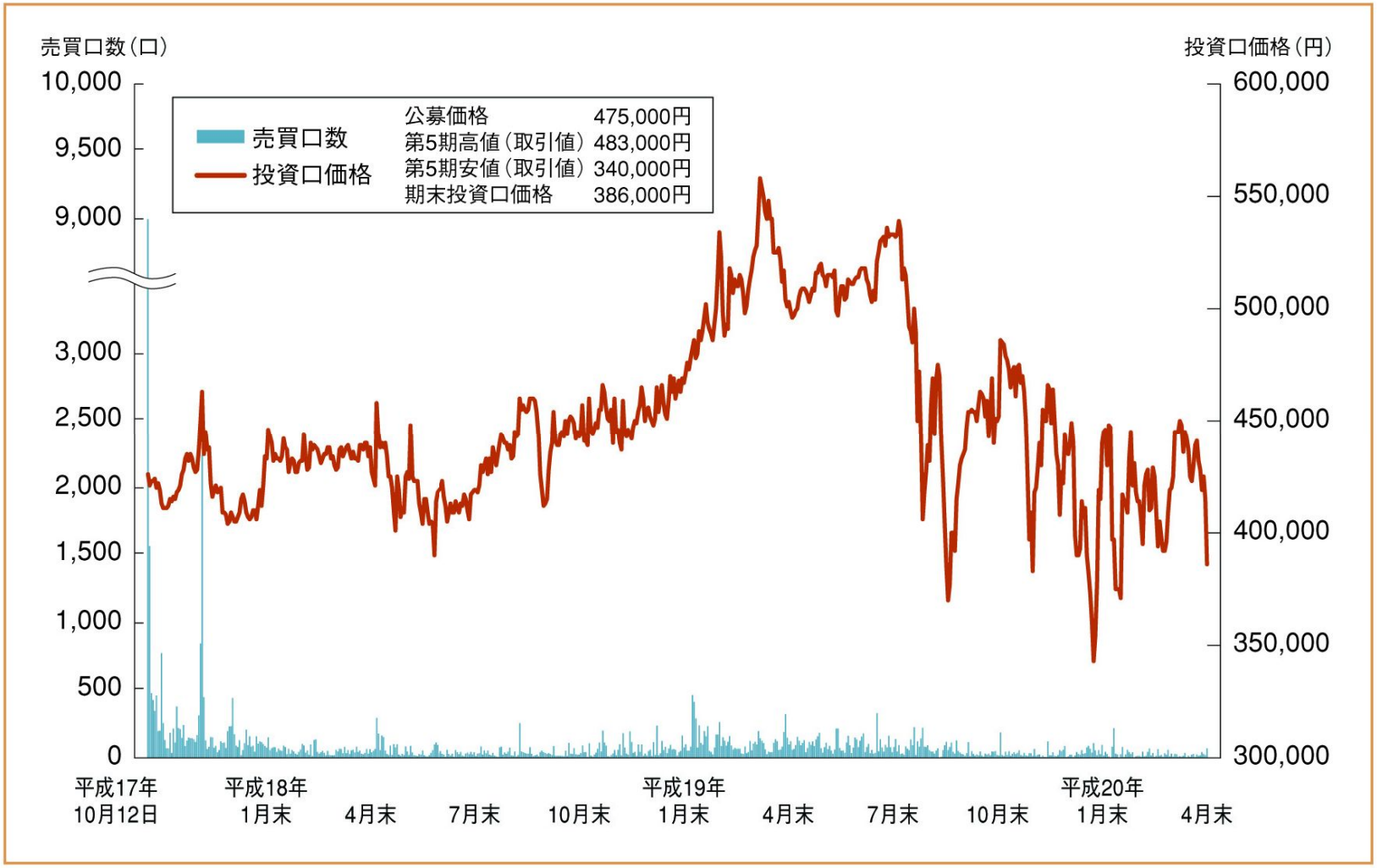
物件番号	A-11	A-12	A-13	A-14	A-15	A-16	A-17	A-18	B-1	D-1
物件名称	ビーサイト日本橋人形町	フォレシティ笹塚	グランプレッソ河田町	フォレシティ桜新町	フォレシティ尾山台	フォレシティ新蒲田	テラス乃木坂	フォレシティ中落合	フォレシティ両国	ファルコン心斎橋
運用期間	19年11月1日～20年4月30日	19年11月1日～20年4月30日	19年11月1日～20年4月30日	19年11月1日～20年4月30日	19年11月1日～20年4月30日	19年11月1日～20年4月30日	19年11月1日～20年4月30日	19年11月1日～20年4月30日	19年11月1日～20年4月30日	19年11月1日～20年4月30日
(A) 賃貸事業収入 小計	56,445	29,439	18,622	27,820	22,185	36,447	39,840	13,335	32,984	143,752
貸室賃料・共益費	56,445	29,038	18,098	27,186	21,586	32,653	39,840	12,988	32,903	116,909
その他賃貸事業収入	—	400	524	634	599	3,793	—	347	80	26,842
(B) 賃貸事業費用 小計	2,633	3,624	4,065	5,121	4,642	8,693	3,064	1,645	3,826	45,363
管理業務費	—	1,321	2,339	3,189	2,115	4,607	1,891	786	1,498	8,809
修繕費	37	364	312	627	368	1,563	222	284	97	271
公租公課	1,992	840	442	256	699	1,322	686	362	1,044	10,553
水道光熱費	—	322	199	335	176	428	76	192	495	22,650
損害保険料	101	40	27	39	51	105	36	20	73	381
その他賃貸事業費用	501	734	744	673	1,231	665	151	—	616	2,696
(C) 賃貸純収益 (NOI＝(A)－(B))	53,811	25,815	14,556	22,699	17,542	27,754	36,775	11,689	29,157	98,388
(D) 減価償却費	7,027	3,644	2,182	3,560	1,712	5,153	3,072	1,638	5,155	19,081
(E) 賃貸事業損益 ＝(C)－(D)	46,783	22,171	12,373	19,139	15,830	22,601	33,703	10,051	24,002	79,307

平成20年10月期(第6期)の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	【第6期】平成20年5月1日～平成20年10月31日
運用資産	・第6期末までに運用資産の新規取得がないことを前提としております。また、平成20年6月10日に譲渡したビーサイト日本橋人形町、フォレシティ尾山台、テラス乃木坂以外に異動がないことを前提としております。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・本書の日付時点で有効な賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しております。なお、解約予告等の変動要素につきましては、個々のテナントの状況を踏まえ、相応の推移を見込んで算出しております。 ・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないということを前提としております。 ・資産譲渡にかかる売却益として682百万円を想定しております。
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20年10月期約85百万円)
借入	・上記「運用資産」に記載した3物件の譲渡代金を原資とした、4,020百万円の一部借入金の返済を折り込んでおります。
投資口	・第6期末までに投資口の追加発行がないことを前提としております。 ・1口当たりの当期純利益金額及び分配金は予想期末発行済投資口数32,700口により算出しております。
1口当たり分配金	・分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配金(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。

投資口の状況

投資口価格と出来高の推移



第5期期末投資主の状況

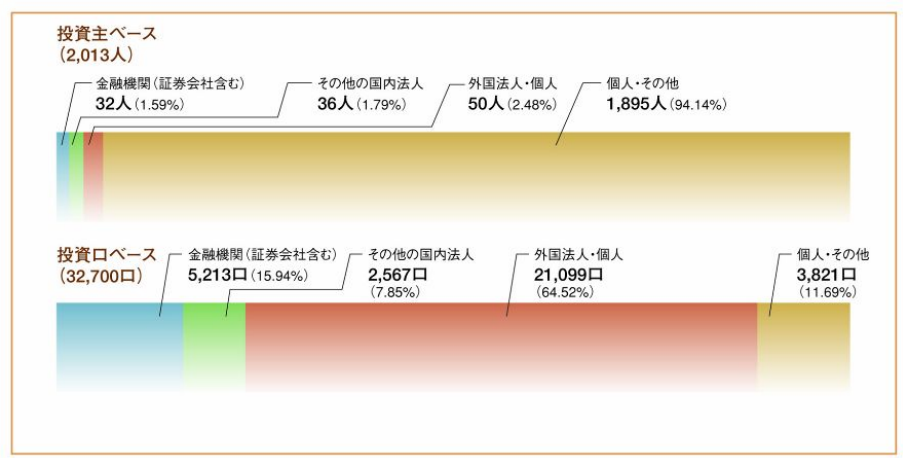
第5期末時点の主要投資主の状況

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口に対する所有投資口数の割合(%)
シージーエムエル-アイピービー カスタマー　コラテラル　アカウント	東京都品川区東品川二丁目3番14号	8,154	24.93
ステート　ストリート　バンク　アンド　トラスト　カンパニー　506155	東京都中央区日本橋兜町6番7号	3,270	10.00
ノーザン　トラスト　カンパニー　エイブイエフシー　リ　ノーザン　トラスト　ガンジー　ノン　トリーティー　クライアンツ	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	2,879	8.80
ステート　ストリート　バンク　アンド　トラスト　カンパニー　505086	東京都中央区日本橋兜町6番7号	2,643	8.08
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目３番14号	1,885	5.76
株式会社ファンドクリエーション	東京都港区六本木六丁目10番1号	1,158	3.54
ドイチェ　バンク　アーゲー　ロンドン　ピービー　ノントリティー　クライアンツ613	東京都千代田区永田町二丁目11番1号 山王パークタワー	988	3.02
モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	749	2.29
アイデン株式会社	愛知県稲沢市祖父江町山崎塩屋1番地	644	1.96
ノムラ　インターナショナル　ピーエルシー　ロンドン	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	534	1.63
合計		22,904	70.04

(注) 比率は小数点第2位未満を切捨てています。

なお、平成20年6月11日付でProspect Asset Management,Inc.より15,236口(所有投資口数の割合46.59%)を保有する旨の大量保有報告書が提出されております。また、これ以外に平成20年5月1日から平成20年6月18日までに提出された大量保有報告書はございません。

第5期末時点の投資主の構成



地震リスク分析

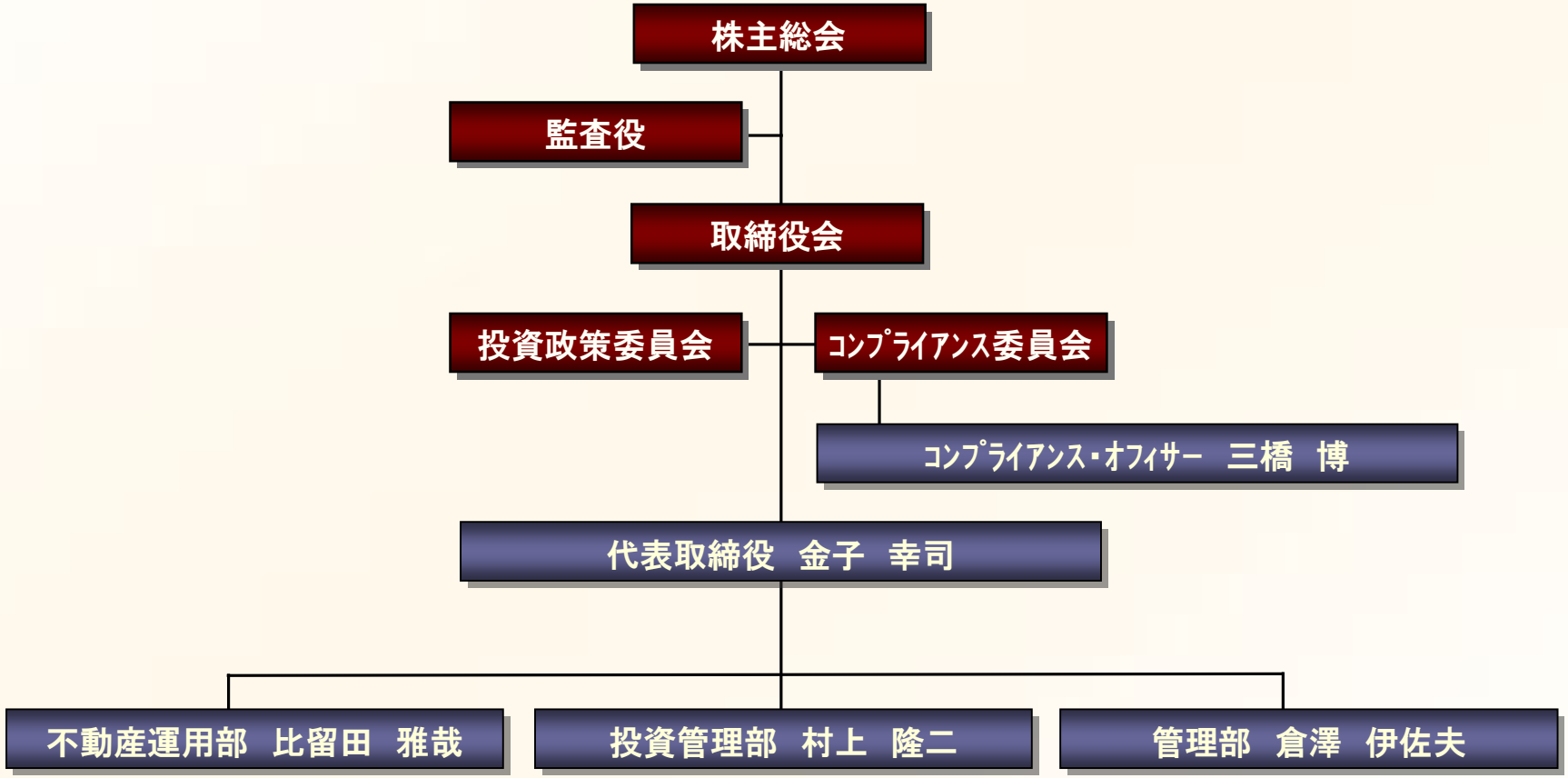
地震リスク分析における予想最大損失率(PML値)

物件番号	名称	PML値(%)	物件番号	名称	PML値(%)
A-1	フォレシティ六本木	6.22	A-12	フォレシティ笹塚	8.95
A-2	フォレシティ麻布十番	10.52	A-13	グランプレッソ河田町	7.33
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	6.24	A-14	フォレシティ桜新町	8.24
A-5	ビュロー高輪台	8.49	A-15	フォレシティ尾山台	14.27
A-6	フォレシティ白金台	9.37	A-16	フォレシティ新蒲田	9.79
A-7	ビーサイト浜松町	10.09	A-17	テラス乃木坂	5.47
A-8	フォレシティ秋葉原	7.23	A-18	フォレシティ中落合	6.11
A-9	スイート・ワン・コート	7.36	B-1	フォレシティ両国	7.13
A-10	ビーサイト銀座イースト	7.96	D-1	ファルコン心斎橋	6.48
A-11	ビーサイト日本橋人形町	8.17			
ポートフォリオPML					6.72

(注)委託調査会社:株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント

資産運用会社の運用体制

資本金　2億円（㈱ファンドクリエーション100%出資）



上記のメンバーは、プロパー若しくはファンドクリエーションより転籍した役職員です。

本資料は情報提供を目的としたものであり、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。FCレジデンシャル投資法人の投資口のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせください。

本資料で提供している情報は、証券取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに関連する政省令、並びに東京証券取引所の規則その他関係諸規則で要請され、またはこれらに基づいて作成される開示書類または運用報告書ではありません。

本資料の内容には、将来予測に関する記述が含まれておりますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。

本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。