Residential Investment Corporation

Residential Investment Corporation

FCレジデンシャル投資法人

第6期
資産運用報告

自　平成20年５月１日
至　平成20年10月31日

Ⅰ. 投資法人の概要
Ⅱ. 資産運用報告
Ⅲ. 貸借対照表
Ⅳ. 損益計算書
Ⅴ. 投資主資本等変動計算書
Ⅵ. 注記表
Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書
Ⅷ. 会計監査人の監査報告書
Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

東京都港区六本木六丁目10番1号
http://www.fcric.co.jp

ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。
平素は、FCレジデンシャル投資法人並びにファンドクリエーション不動産投信株式会社に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
さて、ここに本投資法人第6期（平成20年5月1日～平成20年10月31日）の運用状況及び決算内容につきましてご報告申し上げます。

当期は期中に3物件を売却し、期末時点では合計16物件、取得総額約198億円の資産規模となっております。当該物件売却によって得た資金は、昨今の世界的な金融市場の信用収縮に対応するため、主に借入金の返済に充当し、この結果期末時点の借入金残高は前期末より40億2千万円少ない55億9千万円となり、有利子負債比率も前期末の36.7%から25.5%と更に低い水準とすることが出来ました。期末時点で保有している16物件の運用状況につきましては、本投資法人にて取得以来順調に推移しており、月末の稼働率におきましても当期中は98%を超えた状況が続くなど、ポートフォリオの収益性は非常に高い水準で維持されております。
この結果当期は、期中に売却した物件の売却益も合わせて、営業収益1,353百万円、経常利益785百万円と、期初計画を上回る水準となりました。

サブプライムローン問題に端を発した国内不動産市場の混乱により、本投資法人の投資口価格も市場において厳しい評価を受けておりますが、本投資法人では中長期的な資産価値の上昇を見据え、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、住居系リートの中でも更なる差別化を図り、分かりやすい明確な特徴を持った運用を引き続き心がけていく所存です。現在ポートフォリオの約82.8%を東京23区内に、また、約62.3%を最寄駅から徒歩3分以内という極めて利便性の高い立地に集中投資しており、かつ、前述の通り有利子負債比率も25.5%と、引き続き混乱が予想される不動産市場と調達市場を的確に捉えた運用となっています。

第7期以降につきましても、分かりやすい明確な特徴を持った運用と法令順守体制の徹底を心がけ、投資主の皆様のご期待にこたえるべく投資家の立場に立った安定した収益の確保を目指す所存です。
投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜ります様お願い申し上げます。

FCレジデンシャル投資法人
執行役員
金子　幸司

決算ハイライト

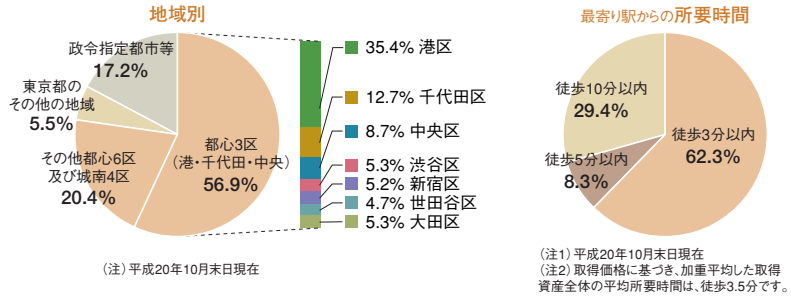
	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
営業収益	796百万円	848百万円	847百万円	1,414百万円	1,353百万円
経常利益	353百万円	358百万円	343百万円	893百万円	785百万円
当期純利益	361百万円	358百万円	201百万円	877百万円	784百万円
総資産額	29,325百万円	29,162百万円	29,153百万円	26,207百万円	21,929百万円
純資産額	15,297百万円	15,297百万円	15,135百万円	15,808百万円	15,713百万円
1口当たり分配金	11,066円	10,959円	6,153円	26,846円	23,998円

ポートフォリオと財務の健全性維持

一等地への集中投資とポートフォリオの健全性維持

本投資法人は、需要の二極化を予測し、東京都心を中心とした一等地に所在する居住系不動産への集中投資を実践しております。資産の新規取得におきましても、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のみ選別投資する方針をとってきた結果、第6期（平成20年10月期）末における物件のポートフォリオは、図1のとおり都心6区城南4区に77.3%と都心集中型のポートフォリオとなっております。一等地集中、駅近のポートフォリオを維持することにより、安定的な収益の確保を実現するとともに、景気後退局面での資産価値の毀損懸念を小さく抑え、ポートフォリオの健全性維持に努めております。

図1　ポートフォリオの状況



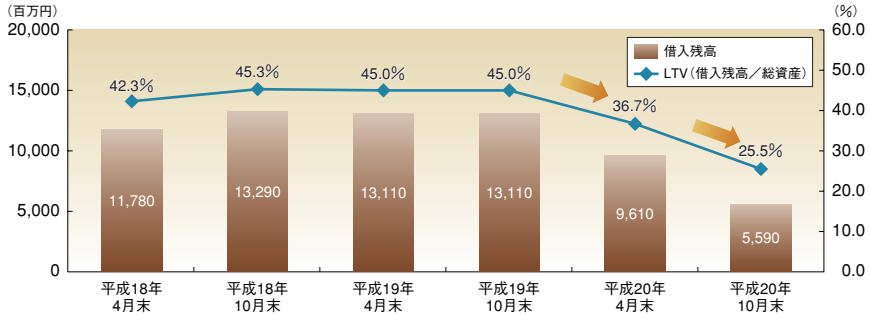
（注）平成20年10月末日現在

（注1）平成20年10月末日現在
（注2）取得価格に基づき、加重平均した取得資産全体の平均所要時間は、徒歩3.5分です。

的確なレバレッジ・コントロールと財務の健全性維持

本投資法人は、変動が続く不動産市場動向と調達市場動向を常に的確に捉え、機動的なレバレッジ戦略等、財務の健全性の維持に努めております。第6期中におきましては、保有3物件を売却する中、その売却代金を返済原資として借入金の一部期限前弁済を実施するとともに、全借入金のリファイナンスを平成20年10月に実行しました。この結果、第6期（平成20年10月期）末における借入残高は5,590百万円となり、総資産に占める割合（LTV）は25.5%と更に低下、調達市場の変調に的確に対応しました。

図2　借入残高とLTVの推移



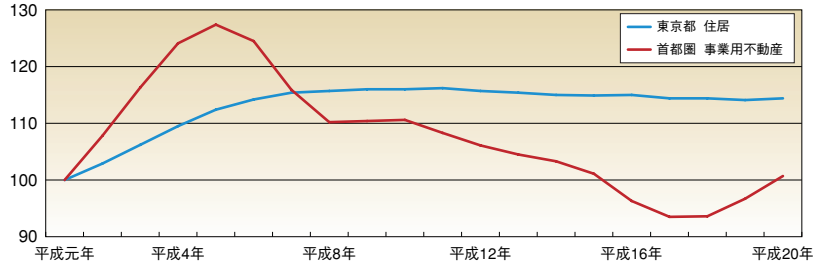
本投資法人におきましては、ポートフォリオの健全性と財務の健全性双方の維持に努め、堅実な資産運用を行っております。

賃貸住宅市場の動向

安定した賃貸住宅賃料

賃貸住宅の賃料水準は図3のとおりその他の用途に比べ安定して推移しております。賃貸住宅への投資は、事業用不動産と比較して景気や社会情勢の影響を受けにくく、賃料の下落や稼働率の低下のリスクが低いため、不動産市況の悪化局面においても安定したキャッシュ・フローが見込まれます。

図3　過去の賃料水準の推移

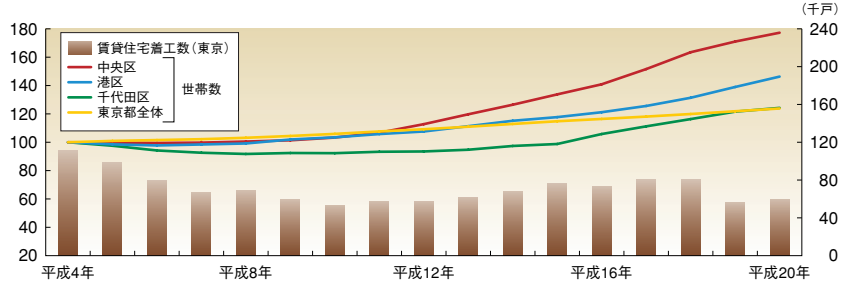


（注）平成元年1月を100とし、平成元年1月～平成20年9月までを記載。
出所：住居は総務省統計局「消費者物価指数」、事業用不動産は日本銀行「企業向けサービス価格指数」

底堅い賃貸住宅需要

わが国の人口は減少傾向にある中、核家族化傾向の強まりや、晩婚化による独身生活者数の増大、引退後の老後生活を都心で送ろうとする都市生活者数の増大から、より利便性の高い地域への人口流入によって、都心の世帯数は増加傾向にある一方で、東京都における住宅着工数は、横ばいもしくは減少傾向にあるため、今後も底堅い賃貸住宅需要が続くものと考えられます。（図4）

図4　東京都における世帯数の増加と賃貸住宅着工数の推移



（注）世帯数は平成4年1月を100とし、平成4年1月～平成20年1月までを記載。賃貸住宅着工数は、平成20年9月までの実数を記載。
出所：世帯数は東京都総務局「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」、賃貸住宅着工数は東京都都市整備局「住宅着工統計」

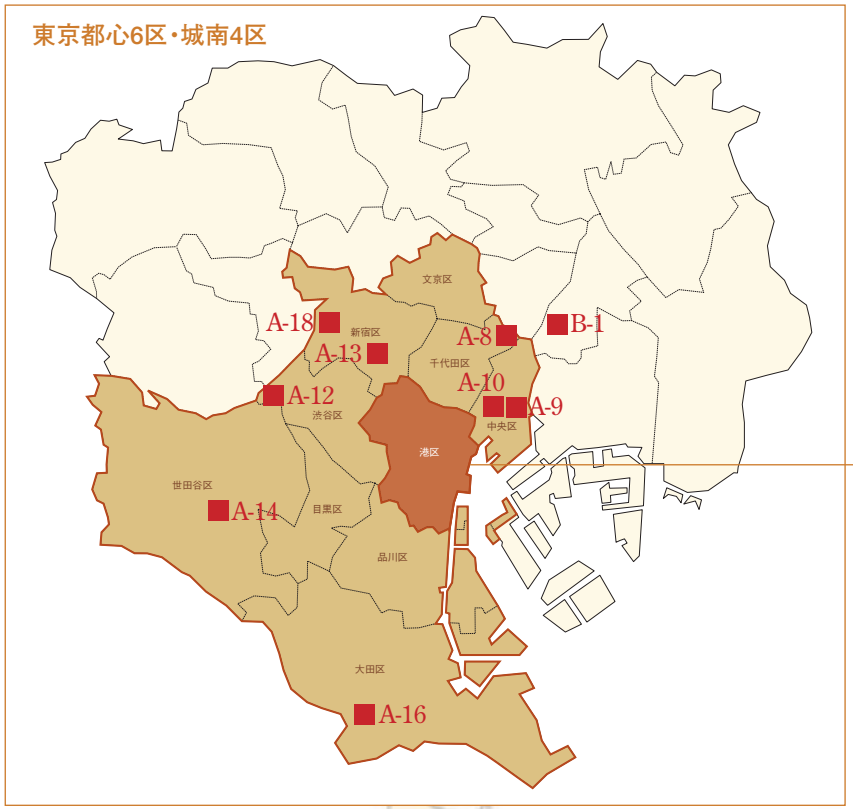
本投資法人におきましては、特に賃貸需要の高い都心3区（中央区、港区及び千代田区）の賃貸住宅を中心とした都心集中型のポートフォリオとなっており、高い稼働率の維持と安定したキャッシュ・フローの確保を継続できるものと考えております。

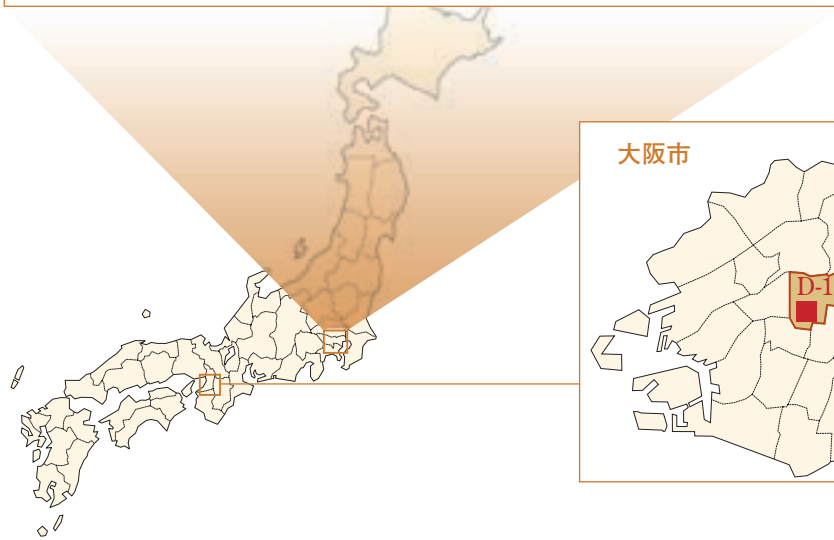
ポートフォリオの一覧

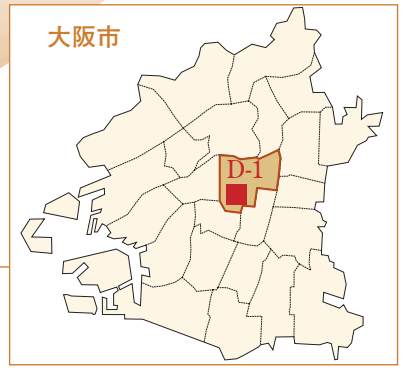
物件番号	物件名称	地域	用途	建築時期	取得価格（千円）（注1）	投資比率（%）（注2）
A-1	フォレシティ六本木	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	平成15年12月	1,730,000	8.74
A-2	フォレシティ麻布十番	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	平成16年2月	1,140,000	5.76
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	平成17年1月	1,250,000	6.31
A-5	ビュロー高輪台	都心6区及び城南4区	賃貸住宅（サービスアパートメント）	平成15年7月	1,360,000	6.87
A-6	フォレシティ白金台	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	平成16年5月	824,000	4.16
A-7	ビーサイト浜松町	都心6区及び城南4区	賃貸住宅（サービスアパートメント）	平成14年5月	701,000	3.54
A-8	フォレシティ秋葉原	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	平成15年4月	2,520,000	12.73
A-9	スイート・ワン・コート	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	平成15年3月	786,000	3.97
A-10	ビーサイト銀座イースト	都心6区及び城南4区	賃貸住宅（サービスアパートメント）	平成14年7月	946,000	4.78
A-12	フォレシティ笹塚	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	平成17年1月	1,050,000	5.30
A-13	グランプレッソ河田町	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	平成17年2月	592,150	2.99
A-14	フォレシティ桜新町	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	平成17年1月	932,000	4.71
A-16	フォレシティ新蒲田	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	平成14年2月	1,040,000	5.25
A-18	フォレシティ中落合	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	平成18年7月	435,950	2.20
B-1	フォレシティ両国	東京都のその他の地域	賃貸住宅	平成18年2月	1,080,000	5.46
D-1	ファルコン心斎橋	政令指定都市等	ホテル	平成14年9月	3,410,000	17.23
合　計					19,797,100	100.00

（注1）「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。）を記載しております。
（注2）「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おります。

ポートフォリオ・マップ


東京都心6区・城南4区
文京区
新宿区
千代田区
渋谷区
中央区
港区
世田谷区
目黒区
品川区
大田区
A-18
A-13
A-8
B-1
A-12
A-10
A-9
A-14
A-16




大阪市
D-1

東京都港区
赤坂御所
表参道駅
青山墓地
TBS
赤坂駅
溜池山王駅
A-1
東京ミッドタウン
アメリカ大使館
六本木駅
六本木一丁目駅
六本木ヒルズ
新橋駅
有栖川宮記念公園
麻布十番駅
麻布十番商店街
東京タワー
A-3
A-2
増上寺
A-7
大門駅
浜松町駅
慶応義塾大学
聖心女子大学
田町駅
A-5
A-6
高輪台駅
品川駅
JR線
東京メトロ 半蔵門線
東京メトロ 千代田線
東京メトロ 日比谷線
東京メトロ 南北線
東京メトロ 銀座線
都営地下鉄 浅草線
都営地下鉄 三田線
都営地下鉄 大江戸線

A-1 フォレシティ六本木

都心6区及び城南4区

ForeCity Roppongi

物件所在	東京都港区六本木二丁目2番11号
交　　通	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
敷地面積	266.16㎡
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

A-2 フォレシティ麻布十番

都心6区及び城南4区

ForeCity Azabujuban

物件所在	東京都港区三田一丁目10番6号
交　　通	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
敷地面積	293.82㎡
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

A-3 フォレシティ麻布十番弐番館

都心6区及び城南4区

ForeCity Azabujuban Nibankan

物件所在	東京都港区三田一丁目1番18号
交　　通	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
敷地面積	307.37㎡
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

A-5 ビュロー高輪台

都心6区及び城南4区

Bureau Takanawadai

物件所在　東京都港区白金台二丁目26番9号
交　　通　都営地下鉄浅草線
「高輪台」駅徒歩1分
敷地面積　273.91㎡
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

A-6 フォレシティ白金台

都心6区及び城南4区

ForeCity Shirokanedai

物件所在　東京都港区白金台二丁目26番15号
交　　通　都営地下鉄浅草線
「高輪台」駅徒歩1分
敷地面積　199.96㎡
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

A-7 ビーサイト浜松町

都心6区及び城南4区

B-site Hamamatsucho

物件所在　東京都港区浜松町一丁目16番11号
交　　通　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
敷地面積　171.38㎡
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

A-8 フォレシティ秋葉原

都心6区及び城南4区

ForeCity Akihabara

物件所在　東京都千代田区神田佐久間町三丁目35番1号
交　　通　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
敷地面積　487.62㎡
延床面積　3,452.29㎡
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

A-9 スイート・ワン・コート

都心6区及び城南4区

Sweet One Court

物件所在　東京都中央区入船二丁目2番15号
交　　通　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
敷地面積　169.88㎡
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

A-10 ビーサイト銀座イースト

都心6区及び城南4区

B-site Ginza East

物件所在　東京都中央区新富二丁目7番3号
交　　通　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
敷地面積　191.28㎡
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

A-12 フォレシティ笹塚

都心6区及び城南4区

ForeCity Sasazuka

物件所在	東京都渋谷区笹塚二丁目7番8号
交　　通	京王電鉄京王線「笹塚」駅徒歩4分
敷地面積	243.10㎡
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

A-13 グランプレッソ河田町

都心6区及び城南4区

GrandPresso Kawadacho

物件所在	東京都新宿区河田町3番26号
交　　通	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
敷地面積	254.71㎡
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

A-14 フォレシティ桜新町

都心6区及び城南4区

ForeCity Sakurashinmachi

物件所在	東京都世田谷区桜新町二丁目30番1号
交　　通	東急田園都市線「桜新町」駅徒歩9分
敷地面積	618.74㎡
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

A-16 フォレシティ新蒲田

都心6区及び城南4区

ForeCity Shinkamata

物件所在	東京都大田区新蒲田一丁目15番10号
交　　通	JR京浜東北線・東急池上線・東急多摩川線「蒲田」駅徒歩9分
敷地面積	840.16㎡
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

A-18 フォレシティ中落合

都心6区及び城南4区

ForeCity Nakaochiai

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

B-1 フォレシティ両国

東京都のその他の地域

ForeCity Ryogoku

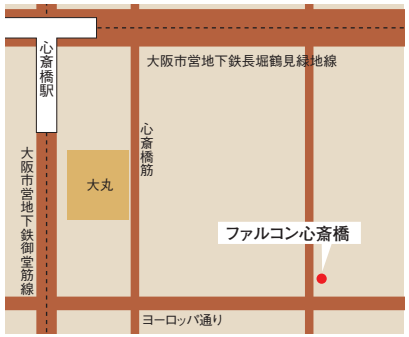
物件所在	東京都墨田区緑一丁目28番6号
交　　通	都営地下鉄大江戸線「両国」駅徒歩1分 JR総武線「両国」駅徒歩5分
敷地面積	286.80㎡
延床面積	1,572.39㎡
建築時期	平成18年2月
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上12階
賃貸可能戸数	67戸

D-1 ファルコン心斎橋

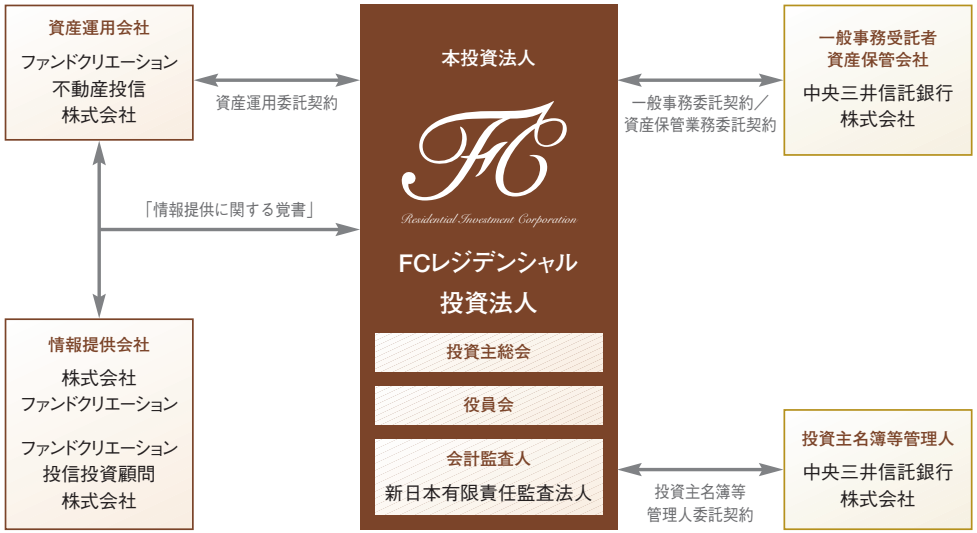
政令指定都市等

Falcon Shinsaibashi Building

物件所在	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目15番15号
交　　通	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
敷地面積	1,276.87㎡
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	198室（客室） 6戸（店舗）



投資法人の概要



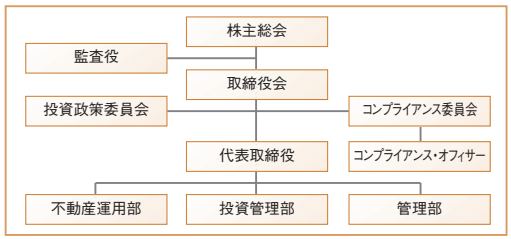
資産運用会社の概要

名　　称：ファンドクリエーション不動産投信株式会社
住　　所：東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー37階
資本の額：2億円（本書の日付現在）
事業内容：投資法人資産運用業及びこれに付帯関連する業務

会社の沿革

年月日	事項
平成16年2月27日	会社設立
平成16年4月30日	宅地建物取引業免許取得（免許証番号　東京都知事（1）第83078号）
平成17年1月13日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号　国土交通大臣認可第29号）
平成17年3月 4日	投資信託委託業者に係る業務認可取得（認可番号　内閣総理大臣第39号）
平成18年4月 1日	ファンドクリエーション不動産投信株式会社に商号変更
平成19年9月30日	金融商品取引業（投資運用業）に係るみなし登録（登録番号　関東財務局長（金商）第385号）

組織図



株主の状況

名　　称	株式会社ファンドクリエーション
住　　所	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー37階
所有株式数（株）	4,000
比　率（%）	100.0

（注）比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

資産運用の概況

1．投資法人の運用状況等の推移

決算期	単位	第2期 平成18年10月期	第3期 平成19年4月期	第4期 平成19年10月期	第5期 平成20年4月期	第6期 平成20年10月期
営業収益	百万円	796	848	847	1,414	1,353
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	（796）	（848）	（847）	（802）	（665）
営業費用	百万円	346	368	380	394	354
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	（237）	（244）	（258）	（250）	（218）
営業利益	百万円	449	479	466	1,019	999
経常利益	百万円	353	358	343	893	785
当期純利益　(a)	百万円	361	358	201	877	784
総資産額　(b)	百万円	29,325	29,162	29,153	26,207	21,929
（対前期比）	%	（5.4）	（△0.6）	（△0.0）	（△10.1）	（△16.3）
純資産額　(c)	百万円	15,297	15,297	15,135	15,808	15,713
（対前期比）	%	（△0.2）	（0.0）	（△1.1）	（4.4）	（△0.6）
出資総額	百万円	14,928	14,928	14,928	14,928	14,928
発行済投資口数　(d)	口	32,700	32,700	32,700	32,700	32,700
1口当たり純資産額　(c)／(d)	円	467,801	467,826	462,873	483,446	480,536
分配総額　(e)	百万円	361	358	201	877	784
1口当たり当期純利益	円	11,066	10,959	6,152	26,846	23,997
1口当たり分配金の額（e)／(d)	円	11,066	10,959	6,153	26,846	23,998
（うち1口当たり利益分配金）	円	（11,066）	（10,959）	（6,153）	（26,846）	（23,998）
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	（—）	（—）	（—）	（—）	（—）
総資産経常利益率　（注1）	%	1.2 （2.5）	1.2 （2.5）	1.2 （2.4）	3.2 （6.5）	3.3 （6.5）
自己資本利益率　（注1）	%	2.4 （4.7）	2.3 （4.7）	1.3 （2.6）	5.7 （11.4）	5.0 （10.0）
自己資本比率　(c)／(b)	%	52.2	52.5	51.9	60.3	71.7
（対前期比増減）		（△2.9）	（0.3）	（△0.6）	（8.4）	（11.4）
配当性向　（注2）(e)／(a)	%	99.9	100.0	100.0	99.9	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数　（注3）	件	20	20	20	19	16
テナント数　（注3）	件	20	20	20	19	16
総賃貸可能面積	㎡	34,551.43	34,551.43	34,551.43	30,652.96	26,186.27
期末稼働率　（注3）	%	99.2	98.8	98.4	98.2	99.1
当期減価償却費	百万円	103	108	108	100	85
当期資本的支出額	千円	13,864	729	568	185	8,051
賃貸NOI（Net Operating income）（注1）	百万円	662	711	696	652	532
当期運用日数	日	184	181	184	182	184

（注1）記載した指標は以下の方法により算定しており、年換算した数値を（　）内に併記しております。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額　平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額　平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)÷2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益(不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用)＋当期減価償却費

（注2）配当性向については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しております。
（注3）投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しております。また、テナント数はビル毎延べ賃貸先数を記載しており、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しております。

2．当期の資産の運用の経過

（1）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。

（2）投資環境と運用実績

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。

（3）資金調達の概要

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。

（4）業績及び分配の概要

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。

3．増資等の状況

年月日	摘　要	発行済投資口数（口）		出資金総額（千円）		備考
		増　減	残　高	増　減	残　高	
平成17年６月23日	私募設立	400	400	200,000	200,000	（注1）
平成17年10月12日	公募増資	32,300	32,700	14,728,800	14,928,800	（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）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

決算期	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
最　高	460,000円	558,000円	539,000円	477,000円	459,000円
最　低	390,000円	437,000円	370,000円	343,000円	129,900円

4．分配金等の実績

当期（第6期）の分配金は、1口当たり23,998円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期未処分利益の概ね全額を分配することとしております。

決算期	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
当期未処分利益総額	361,887千円	358,384千円	201,206千円	877,885千円	784,744千円
利益留保額	29千円	25千円	3千円	20千円	10千円
金銭の分配金総額	361,858千円	358,359千円	201,203千円	877,864千円	784,734千円
（1口当たり分配金）	（11,066円）	（10,959円）	（6,153円）	（26,846円）	（23,998円）
うち利益分配金総額	361,858千円	358,359千円	201,203千円	877,864千円	784,734千円
（1口当たり利益分配金）	（11,066円）	（10,959円）	（6,153円）	（26,846円）	（23,998円）
うち出資払戻総額	—千円	—千円	—千円	—千円	—千円
（1口当たり出資払戻額）	（—円）	（—円）	（—円）	（—円）	（—円）

5．今後の運用方針及び対処すべき課題

（1）投資環境

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又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、サブプライムローン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。

（2）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。

世界経済及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、サブプライムローン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。

（3）財務戦略等

本投資法人は、変動が続く不動産市場動向と調達市場動向を常に的確に捉え、機動的なレバレッジ戦略等、財務の健全性の維持に努めております。第6期中におきましては、保有3物件を売却する中、その売却代金を返済原資として借入金の一部期限前弁済を実施するとともに、全借入金のリファイナンスを平成20年10月に実行しました。この結果、第6期（平成20年10月期）末における借入残高は5,590百万円となり、総資産に占める割合（LTV）は25.5％と更に低下、調達市場の変調に対応しました。

投資法人の概況

1．出資の状況

決算期	第2期 平成18年10月31日現在	第3期 平成19年4月30日現在	第4期 平成19年10月31日現在	第5期 平成20年4月30日現在	第6期 平成20年10月31日現在
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	32,700口	32,700口	32,700口	32,700口	32,700口
出資総額	14,928百万円	14,928百万円	14,928百万円	14,928百万円	14,928百万円
投資主数	4,184人	2,803人	2,203人	2,013人	2,473人

2．投資口に関する事項

平成20年10月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住　所	所有 投資口数 （口）	発行済投資口に対する所有投資口数の割合 （%）
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー	7,600	23.24
プロスペクト ジャパン ファンド リミテッド	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	3,269	9.99
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー505086	東京都中央区日本橋兜町6番7号	2,643	8.08
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー506155	東京都中央区日本橋兜町6番7号	2,552	7.80
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目3番14号	1,885	5.76
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー	1,654	5.05
株式会社ファンドクリエーション	東京都港区六本木六丁目10番1号	1,158	3.54
アイデン株式会社	愛知県稲沢市祖父江町山崎塩屋1番地	644	1.96
株式会社沖縄海邦銀行	沖縄県那覇市久茂地二丁目9番12号	580	1.77
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	506	1.54
合　計		22,491	68.77

（注）発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨てにより表示しております。

なお、平成20年12月5日までに提出された大量保有報告書による主な大量保有者は、エスジェイ・セキュリティーズ・エルエルシー 7,600口（平成20年10月23日提出、所有投資口数の割合23.24%）、Prospect Asset Management,Inc. 6,685口（平成20年11月7日提出、所有投資口数の割合20.44%）となります。

3．役員等に関する事項

平成20年10月31日現在における執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	金子　幸司	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	40
監督役員 （注4）	齋藤　宏	加嶋法律事務所　弁護士 東海運株式会社　監査役 澁澤倉庫株式会社　監査役	1,700
	工藤　象三（注2）	株式会社不動産経営研究所　代表取締役　不動産鑑定士	
会計監査人	新日本有限責任監査法人（注3）	―	9,500

（注1）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
（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。
（注3）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。
（注4）平成20年6月30日付で辞任した吉田光一郎の監督役員報酬額は340千円です。なお、上記監督役員の報酬額には当該金額は含まれておりません。

4．資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成20年10月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
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
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資口の名義書換等）	
一般事務受託者（会計事務等）	
一般事務受託者（機関の運営）	
一般事務受託者（納税事務等）	

投資法人の運用資産の状況

1．本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域	用途	第5期 平成20年4月30日現在		第6期 平成20年10月31日現在	
			保有総額（百万円）	対総資産比率（%）	保有総額（百万円）	対総資産比率（%）
不動産	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	1,874	7.2	457	2.1
不動産信託受益権	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	17,569	67.0	14,934	68.1
	東京都のその他の地域	賃貸住宅	1,090	4.2	1,084	4.9
	政令指定都市等	ホテル	3,360	12.8	3,346	15.3
小　計			23,894	91.2	19,823	90.4
預金・その他の資産			2,313	8.8	2,105	9.6
資産総額計			26,207	100.0	21,929	100.0

（注1）保有総額は、平成20年10月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっております。
（注2）建物等と併せて保有している地上権及び借地権につきましては、建物等と合算して不動産の欄に記載しております。
（注3）都心6区及び城南4区とは、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。

2．主要な保有資産

平成20年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	稼働率（%）	対総賃貸収入比率（%）	主たる用途
ファルコン心斎橋	3,346	5,759.84	5,759.84	100.0	21.9	ホテル
フォレシティ秋葉原	2,519	3,452.29	3,452.29	100.0	10.6	賃貸住宅
フォレシティ六本木	1,737	1,663.87	1,562.22	93.9	7.3	賃貸住宅
ビュロー高輪台	1,366	1,677.88	1,677.88	100.0	5.6	賃貸住宅（SA）
フォレシティ麻布十番弐番館	1,262	1,177.20	1,144.50	97.2	6.0	賃貸住宅
フォレシティ麻布十番	1,142	1,111.20	1,088.05	97.9	5.6	賃貸住宅
フォレシティ両国	1,084	1,572.39	1,572.39	100.0	5.1	賃貸住宅
フォレシティ笹塚	1,051	1,452.61	1,452.61	100.0	4.4	賃貸住宅
フォレシティ新蒲田	1,037	1,756.33	1,723.79	98.1	5.6	賃貸住宅
ビーサイト銀座イースト	951	1,332.87	1,332.87	100.0	4.4	賃貸住宅（SA）
合　計	15,500	20,956.48	20,766.44	99.1	76.5	

（注1）不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該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する会計方針を採用しております。
（注2）SAはサービスアパートメントの略称です。

3．不動産等組入資産明細

平成20年10月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称		所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	期末算定価額（注）（百万円）	期末帳簿価額（百万円）
A-1	フォレシティ六本木	東京都港区六本木二丁目2番11号	信託受益権	1,663.87	1,630	1,737
A-2	フォレシティ麻布十番	東京都港区三田一丁目10番6号	信託受益権	1,111.20	1,140	1,142
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	東京都港区三田一丁目1番18号	信託受益権	1,177.20	1,240	1,262
A-5	ビュロー高輪台	東京都港区白金台二丁目26番9号	信託受益権	1,677.88	1,300	1,366
A-6	フォレシティ白金台	東京都港区白金台二丁目26番15号	信託受益権	927.90	792	825
A-7	ビーサイト浜松町	東京都港区浜松町一丁目16番11号	信託受益権	821.84	673	705
A-8	フォレシティ秋葉原	東京都千代田区神田佐久間町三丁目35番1号	信託受益権	3,452.29	2,450	2,519
A-9	スイート・ワン・コート	東京都中央区入船二丁目2番15号	信託受益権	1,030.63	761	784
A-10	ビーサイト銀座イースト	東京都中央区新富二丁目7番3号	信託受益権	1,332.87	906	951
A-12	フォレシティ笹塚	東京都渋谷区笹塚二丁目7番8号	信託受益権	1,452.61	1,030	1,051
A-13	グランプレッソ河田町	東京都新宿区河田町3番26号	信託受益権	667.16	558	618
A-14	フォレシティ桜新町	東京都世田谷区桜新町二丁目30番1号	信託受益権	1,182.96	887	931
A-16	フォレシティ新蒲田	東京都大田区新蒲田一丁目15番10号	信託受益権	1,756.33	1,030	1,037
A-18	フォレシティ中落合	東京都新宿区中落合四丁目1番17号	不動産	599.30	418	457
小　計				18,854.04	14,815	15,391
B-1	フォレシティ両国	東京都墨田区緑一丁目28番6号	信託受益権	1,572.39	1,120	1,084
小　計				1,572.39	1,120	1,084
D-1	ファルコン心斎橋	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目15番15号	信託受益権	5,759.84	3,470	3,346
小　計				5,759.84	3,470	3,346
合　計				26,186.27	19,405	19,823

（注）期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所作成の不動産鑑定評価書による）を記載しております。

本投資法人が投資する各物件ごとの賃貸事業の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称		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			
		テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業収入 (千円)	対総賃貸事業収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業収入 (千円)	対総賃貸事業収入比率 (%)
A-1	フォレシティ六本木	1	96.4	48,763	6.1	1	93.9	48,696	7.3
A-2	フォレシティ麻布十番	1	95.8	39,681	4.9	1	97.9	37,235	5.6
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	1	97.2	41,453	5.2	1	97.2	39,690	6.0
A-4	アバンシェル赤坂（注3）	—	—	45,071	5.6	—	—	—	—
A-5	ビュロー高輪台	1	100.0	37,245	4.6	1	100.0	37,245	5.6
A-6	フォレシティ白金台	1	92.5	25,225	3.1	1	97.5	26,584	4.0
A-7	ビーサイト浜松町	1	100.0	20,925	2.6	1	100.0	20,925	3.1
A-8	フォレシティ秋葉原	1	100.0	69,981	8.7	1	100.0	70,826	10.6
A-9	スイート・ワン・コート	1	87.4	24,378	3.0	1	100.0	25,191	3.8
A-10	ビーサイト銀座イースト	1	100.0	29,040	3.6	1	100.0	29,040	4.4
A-11	ビーサイト日本橋人形町（注4）	1	100.0	56,445	7.0	—	—	12,229	1.8
A-12	フォレシティ笹塚	1	100.0	29,439	3.7	1	100.0	29,590	4.4
A-13	グランプレッソ河田町	1	96.9	18,622	2.3	1	96.9	18,180	2.7
A-14	フォレシティ桜新町	1	96.0	27,820	3.5	1	100.0	27,509	4.1
A-15	フォレシティ尾山台（注4）	1	96.1	22,185	2.8	—	—	4,111	0.6
A-16	フォレシティ新蒲田	1	92.8	36,447	4.5	1	98.1	37,336	5.6
A-17	テラス乃木坂（注4）	1	100.0	39,840	5.0	—	—	8,632	1.3
A-18	フォレシティ中落合	1	100.0	13,335	1.7	1	100.0	13,063	2.0
B-1	フォレシティ両国	1	100.0	32,984	4.1	1	100.0	33,625	5.1
D-1	ファルコン心斎橋	1	100.0	143,752	17.9	1	100.0	145,950	21.9
合 計		19	98.2	802,637	100.0	16	99.1	665,666	100.0

（注1）「テナント総数」欄においては、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。
（注2）「稼働率」欄は、各不動産及び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3）アバンシェル赤坂につきましては、平成20年1月30日付けで譲渡致しました。
（注4）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につきましては、平成20年6月10日付けで譲渡致しました。

4．その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3．不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成20年10月31日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1．資本的支出の予定

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、今後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。

2．期中の資本的支出

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。

不動産等の名称（所在地）	目 的	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

3．長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している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等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

（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

費用・負債の状況

1．運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項　目	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
(a) 資産運用報酬（注）	79,423	68,488
(b) 資産保管委託報酬	2,700	2,276
(c) 一般事務委託報酬	13,971	12,301
(d) 役員報酬	2,040	2,080
(e) その他の費用	45,843	50,830
合　計	143,979	135,977

（注）資産運用報酬には、上記記載の金額の他、不動産等売却益から控除した運用報酬分として第5期に42,000千円、第6期に48,307千円があります。

2．借入状況

平成20年10月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注2）	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成20年10月14日	—	5,590	1.57083	平成21年10月14日	期限一括	借換資金	有担保無保証
	小　計		—	5,590					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成17年10月14日	2,920	—	1.35583（注3）	平成20年10月14日	期限一括	受益権購入資金	有担保無保証
	株式会社新生銀行		876	—					
	株式会社大垣共立銀行		803	—					
	株式会社りそな銀行		803	—					
	株式会社埼玉りそな銀行		365	—					
	株式会社北海道銀行		365	—					
	株式会社西日本シティ銀行		365	—					
	株式会社大分銀行		219	—					
	株式会社百五銀行		219	—					
	株式会社武蔵野銀行		219	—					
	株式会社北陸銀行		146	—					
	株式会社あおぞら銀行	平成18年3月28日	1,120	—	1.25583	平成21年3月27日（注5）	期限一括	不動産購入資金	有担保無保証
	小　計		8,420	—					
長期借入金	株式会社りそな銀行	平成18年9月８日	1,190	—	1.49600（注4）	平成21年9月８日（注5）	期限一括	不動産及び受益権購入資金	有担保無保証
	小　計		1,190	—					
合　計			9,610	5,590					

（注1）上記1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「債権者間協定書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されておりました。
（注2）平均利率は、元本返済及び期末時点の借入利率を記載しております。
（注3）元本73億円分（前期末残高）については、元本返済時点で平均利率が1.35583%となっておりますが、スプレッド型金利キャップを購入していた為、これに基づく実質的な利率は1%となります。
（注4）固定利率による借入です。
（注5）当該借入金は当期中に期限前弁済しております。

3．投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1．不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

物件番号	不動産等の名称	譲　渡			
		譲渡年月日	譲渡価額（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
A-11	ビーサイト日本橋人形町	平成20年6月10日	2,415	1,881	456
A-15	フォレシティ尾山台		720	697	3
A-17	テラス乃木坂		1,695	1,414	228
合　計			4,830	3,993	688

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

2．その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3．特定資産の価格等の調査

（1）不動産等

譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	譲渡価額（百万円）	特定資産の調査価格（百万円）
A-11	ビーサイト日本橋人形町	平成20年6月10日	信託不動産	2,415	1,870
A-15	フォレシティ尾山台		信託不動産	720	693
A-17	テラス乃木坂		不動産	1,695	1,400
合　計				4,830	3,963

（注1）上記の特定資産の価格等の調査は、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っております。また上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。
（注2）「譲渡価額」は、当該不動産等の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課）を考慮しない金額（譲渡契約書等に記載された売買価額）を記載しております。

（2）その他

本投資法人が行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引のうち、前記「（1）不動産等」に記載されている取引以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しております。対象期間中（平成20年5月1日から平成20年10月31日まで）に該当した取引は、スプレッド型金利キャップ取引が1件あり、当該取引については新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しております。

なお、スプレッド型金利キャップ取引については、特定資産に係る取引の相手方の名称、約定数値、金融商品若しくは金融指標の種類、取引期間、その他店頭デリバティブ取引の内容に関して調査を委託しております。

4．利害関係人等及び主要株主との取引状況

（1）取引状況

該当事項はありません。

（2）支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5．資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

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）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当事項はありません。

経理の状況

1．資産、負債、元本（出資）及び損益の状況

資産、負債、元本（出資）及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2．減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3．不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

（単位：千円）

	前期（ご参考）（平成20年4月30日現在）		当期（平成20年10月31日現在）	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		1,146,538		1,115,368
信託現金及び信託預金	※1	1,023,304	※1	924,323
営業未収入金		23,872		6,556
前払費用		30,954		3,294
繰延税金資産		—		22
デリバティブ資産		12,047		—
その他		14,032		7,559
流動資産合計		2,250,749		2,057,125
固定資産				
有形固定資産				
建物		324,486		126,738
減価償却累計額		△15,558		△6,429
建物（純額）	※1	308,927	※1	120,308
構築物		9,608		2,842
減価償却累計額		△619		△188
構築物（純額）	※1	8,989	※1	2,654
機械及び装置		5,354		—
減価償却累計額		△375		—
機械及び装置（純額）	※1	4,979		—
工具、器具及び備品		28,050		4,827
減価償却累計額		△2,160		△472
工具、器具及び備品（純額）	※1	25,889	※1	4,354
土地	※1	1,525,221	※1	329,736
信託建物		5,956,913		5,346,882
減価償却累計額		△387,061		△416,303
信託建物（純額）	※1	5,569,852	※1	4,930,578
信託構築物		33,788		31,466
減価償却累計額		△2,784		△3,066
信託構築物（純額）	※1	31,003	※1	28,399
信託機械及び装置		50,274		53,619
減価償却累計額		△4,417		△5,352
信託機械及び装置（純額）	※1	45,856	※1	48,267
信託工具、器具及び備品		602,666		546,872
減価償却累計額		△51,739		△55,802
信託工具、器具及び備品（純額）	※1	550,927	※1	491,070
信託土地	※1	15,822,554	※1	13,868,042
有形固定資産合計		23,894,202		19,823,412
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
投資その他の資産合計		11,399		10,119
固定資産合計		23,905,650		19,833,580
繰延資産				
創立費		51,423		38,567
繰延資産合計		51,423		38,567
資産合計		26,207,823		21,929,273

（単位：千円）

	前期（ご参考）（平成20年4月30日現在）		当期（平成20年10月31日現在）	
負債の部				
流動負債				
短期借入金		—	※1	5,590,000
1年内返済予定の長期借入金	※1	8,420,000		—
未払金		3,610		3,945
未払費用		127,913		113,670
未払法人税等		605		690
前受金		83,269		74,871
その他		84,464		29,527
繰延税金負債		1,320		—
流動負債合計		8,721,183		5,812,705
固定負債				
長期借入金	※1	1,190,000		—
預り敷金及び保証金		33,604		2,164
信託預り敷金及び保証金		454,319		400,858
固定負債合計		1,677,923		403,022
負債合計		10,399,107		6,215,728
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
剰余金合計		877,885		784,744
投資主資本合計		15,806,685		15,713,544
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		2,031		—
評価・換算差額等合計		2,031		—
純資産合計	※2	15,808,716	※2	15,713,544
負債純資産合計		26,207,823		21,929,273

（単位：千円）

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

（単位：千円）

	前期（ご参考） 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

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

期別／項目	前期（ご参考） 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年間の各営業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賃貸事業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 スプレット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
5.その他計算書類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。 ⑴信託現金及び信託預金 ⑵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 ⑶信託預り敷金及び保証金 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。	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 同左

（会計方針の変更）

前期（ご参考） 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 当営業期間から「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、これによる計算書類に与える影響はありません。

（表示方法の変更）

前期（ご参考） 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」は重要性が増したため、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（ご参考）（平成20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	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

※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

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	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

同左

（損益計算書に関する注記）

前期（ご参考）自　平成19年11月１日　至　平成20年４月30日

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃貸料収入	741,387
駐車場収入	10,452
礼金更新料収入	11,388
付帯収入	31,895
計	795,124
その他賃貸事業収入	
原状回復費収入	7,498
その他賃貸収入	15
計	7,513
不動産賃貸事業収益合計	802,637
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
委託管理料	49,695
信託報酬	11,947
水道光熱費	27,925
公租公課	42,141
損害保険料	1,803
修繕費	12,074
減価償却費	100,589
その他賃貸費用	4,575
不動産賃貸事業費用合計	250,753
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	551,884

※2. 不動産等売却益の内訳

（単位：千円）

A－4　アバンシェル赤坂	
不動産等売却収入	4,216,899
不動産等売却原価	3,444,780
その他売却費用	160,527
不動産等売却益	611,592

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

（単位：千円）

A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃貸料収入	606,312
駐車場収入	10,904
礼金更新料収入	9,682
付帯収入	32,530
計	659,430
その他賃貸事業収入	
原状回復費収入	6,235
その他賃貸収入	—
計	6,235
不動産賃貸事業収益合計	665,666
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
委託管理料	46,744
信託報酬	10,292
水道光熱費	29,842
公租公課	30,908
損害保険料	1,630
修繕費	9,505
減価償却費	85,183
その他賃貸費用	4,448
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）	447,109

※2. 不動産等売却益の内訳

（単位：千円）

A－11　ビーサイト日本橋人形町	
不動産等売却収入	2,417,702
不動産等売却原価	1,881,823
その他売却費用	79,187
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
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（ご参考） （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

（税効果会計に関する注記）

前期（ご参考） 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）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
利害関係人等	株式会社ファンドクリエーション	アセットマネジメント事業 インベストメントバンク事業	3.54％	賃料収入	986	—	—
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	—	信託報酬	2,000	—	—
				一般事務委託報酬	13,971	未払費用	12,052

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
（注2）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

当期（自　平成20年5月1日　至　平成20年10月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
利害関係人等	株式会社ファンドクリエーション	アセットマネジメント事業 インベストメントバンク事業	3.54％	仲介手数料	93,254	—	—
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	—	信託報酬	2,000	—	—
				一般事務委託報酬	12,301	未払費用	9,674

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
（注2）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

（1口当たり情報に関する注記）

前期（ご参考） 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（ご参考） 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（ご参考） 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。	—
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	—

期別 項目	前期（ご参考） 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。

独立監査人の監査報告書

平成２０年１２月１５日

ＦＣレジデンシャル投資法人
役　員　会　　御　中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　岡本俊之

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　伊藤忠伸

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第１３０条の規定に基づき、ＦＣレジデンシャル投資法人の平成２０年５月１日から平成２０年１０月３１日までの第６期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　　上

（単位：千円）

	前期（ご参考） 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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

期別 項目	前期（ご参考） 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
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

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前期（ご参考）
自　平成19年11月１日
至　平成20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

当期
自　平成20年５月１日
至　平成20年10月31日

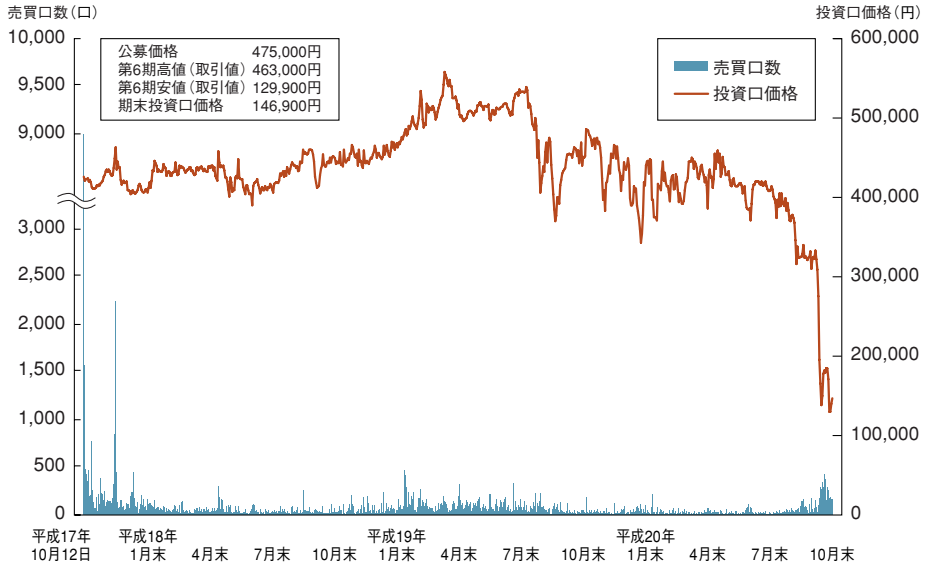
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）
（平成20年10月31日現在）

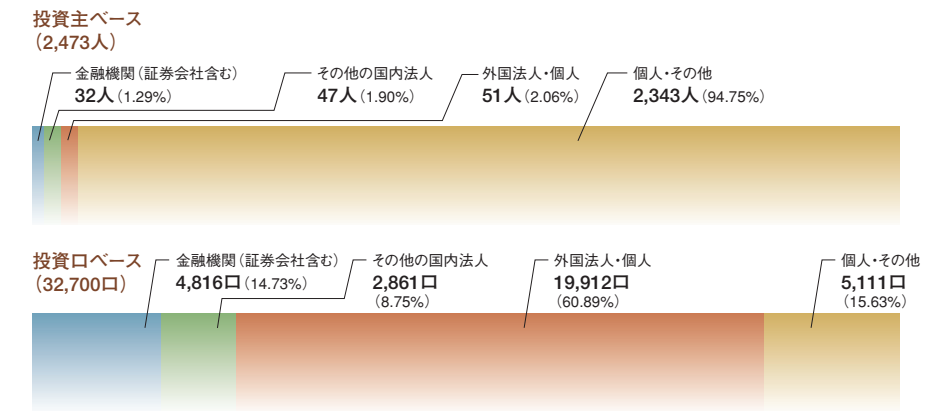
現金及び預金	1,115,368
信託現金及び信託預金	924,323
現金及び現金同等物	2,039,691

投資口価格の推移

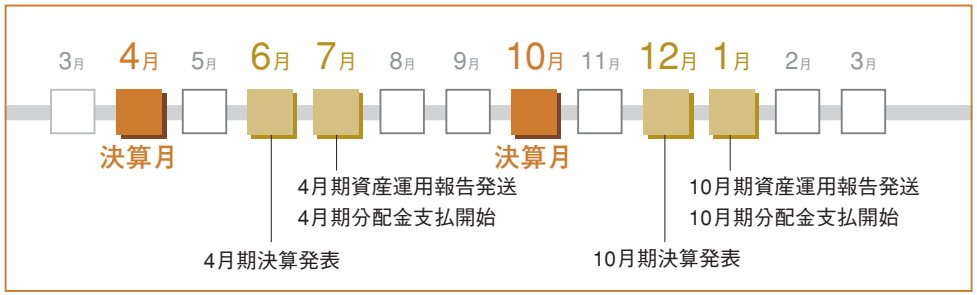
本投資法人の投資証券が上場された平成17年10月12日から平成20年10月31日までの株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。



投資主の構成



年間スケジュール



投資主メモ

- 決算期日：毎年4月末日・毎年10月末日
- 投資主総会：原則として2年に1回開催
- 分配金支払確定基準日：毎年4月末日・毎年10月末日
- 上場証券取引所：東京証券取引所（銘柄コード：8975）
- 公告方法：電子公告により、本投資法人ホームページ（http://www.fcric.co.jp/）に掲載いたします。
- 投資主名簿等管理人：東京都港区芝三丁目33番1号　中央三井信託銀行株式会社
- 同事務取扱所：東京都杉並区和泉二丁目8番4号　中央三井信託銀行株式会社　証券代行部
  〒168-0063　電話0120-78-2031（フリーダイヤル）
- 同取次窓口：中央三井信託銀行株式会社　全国各支店
  日本証券代行株式会社　本店及び全国各支店

株券等電子化実施後の手続のお申出先について

平成21年1月5日（月曜日）より、株券等電子化制度が開始されております。これに伴い、本投資法人の発行する投資証券はすべて無効となり、投資主様の権利は電子的に証券会社等の金融機関の口座で管理されますので、以下のとおり手続のお申出先が変更となります。

1．株券等電子化後の未払分配金の支払のお申出先
　これまでどおり、上記の投資主名簿等管理人にお申出ください。

2．株券等電子化後の住所変更、分配金受取方法の指定等のお申出先
　①証券保管振替機構（ほふり）に投資証券を預けられている投資主様：お取引証券会社等
　②証券保管振替機構（ほふり）に投資証券を預けられていない投資主様：特別口座を開設する下記口座管理機関
　なお、②に該当される投資主様につきましては、証券会社等のご本人様口座への振替請求を含めまして、お申出を受付けることができるのは、特別口座に記録される予定日であります平成21年1月26日（月曜日）からとなりますのでご了承ください。

- 口座管理機関　東京都港区芝三丁目33番1号　中央三井信託銀行株式会社
- 同ご照会先　〒168-0063　東京都杉並区和泉二丁目8番4号
  中央三井信託銀行株式会社　証券代行部
  電話　0120-78-2031（フリーダイヤル）
- 同取次窓口　中央三井信託銀行株式会社　全国各支店
  日本証券代行株式会社　本店及び全国各支店

ホームページによる情報提供について

ホームページアドレス　http://www.fcric.co.jp/