平成19年4月期（平成18年11月1日～平成19年4月30日）決算短信　　平成19年6月18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　取締役投資管理部長
氏名　村上　隆二　　Tel 03-5413-5348
決算役員会開催日　平成19年6月18日
分配金支払開始日　平成19年7月18日（予定）

1．平成19年4月期の運用、資産の状況（平成18年11月1日～平成19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	%
19年 4月期	848	6.6	479	6.8	358	1.3	358	△1.0
18年10月期	796	△4.0	449	△17.6	353	△12.1	361	△9.6

	1口当たり当期純利益	純資産 当期純利益率	＜参考＞（年換算値）	総資本 経常利益率	＜参考＞（年換算値）	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
19年 4月期	10,959	2.3	(4.7)	1.2	(2.5)	42.2
18年10月期	11,066	2.4	(4.7)	1.2	(2.5)	44.4

（注）①平成19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(32,700口)により算出しております。
平成18年10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(32,700口)により算出しております。
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あります。
④平成19年4月期年換算値＝当該計算期間の数値／資産運用期間の日数（181日）×365日
平成18年10月期年換算値＝当該計算期間の数値／資産運用期間の日数（184日）×365日
⑤純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定は、それぞれの期首と期末の純資産、総資本の平均値を使用しております。

（2）分配状況

（分配金総額は百万円未満を切捨て）

	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	%	%
19年 4月期	10,959	358	－	－	100.0	2.3
18年10月期	11,066	361	－	－	99.9	2.4

（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
19年 4月期	29,162	15,297	52.5	467,826
18年10月期	29,325	15,297	52.2	467,801

（注）期末発行済投資口数　平成19年4月期32,700口　平成18年 10月期32,700口

2．平成19年10月期の運用状況の予想（平成19年5月1日～平成19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
19年10月期	825	323	327	10,005	－

（参考）1口当たりの予想当期純利益（平成19年10月期）10,005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51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、平成18年9月に2物件を取得しており、当期末（平成19年4月30日）現在で、合計20物件を保有しています。

Ｂ．平成19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：20,045.10㎡）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18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27,178百万円、総賃貸可能面積は34,551.43㎡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、平成18年10月13日付で100百万円、平成19年4月13日付で180百万円の返済を行っております。

このほか、上記Ｂに記載した3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。

これらの結果、平成19年4月期末における借入金の残高は13,110百万円（うち長期借入金は13,110百

万円）、総資産に占める有利子負債の比率は45.0%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19年4月期の実績として、営業収益848百万円、営業利益金額479百万円、経常利益金額358百万円、当期純利益金額358百万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10,959円としました。

② 次期の見通し

日本経済は、海外経済の拡大を背景とする輸出の増加や、高水準の企業収益や良好な業況感が維持される中での設備投資の増加による企業部門の好調により、雇用者数は堅調に増加しており、雇用者所得も穏やかな増加を続けています。個人消費も底堅く推移しており、生産・所得・支出の前向きの好循環が作用するもとで、景気は息の長い拡大を続けていく可能性が高いと考えられます。

このような状況下、不動産を取り巻く社会経済状況は変化しつつあります。社会面においては、世帯数は引き続き増加しているものの、人口動向は減少局面に入りつつあり、経済面においても安定成長への軌道に乗りつつある中、土地集約型産業から土地をあまり必要としない産業への構造の変化、会計制度の変更や資金調達方法の多様化等の企業経営を取り巻く状況の変化などが現れています。

平成19年1月1日時点の地価公示は、これらの変化を反映し、高級住宅地、ブランド力の高い地域、利便性・収益性の高い地域を有する三大都市圏及び地方ブロック中心都市を中心に、不動産証券化市場の規模の拡大や、マンション・オフィス需要の増大によって、地域全体の平均が上昇となった一方、地方圏においては引き続きの下落となっています。

今後の不動産市況については、更なる不動産証券化市場の拡大や海外資本の流入により、引き続き二極化の傾向を続けながら全体としては穏やかな上昇が続くと予測しますが、米国景気の減速や円高の懸念、金利動向、需給バランス等様々なリスク要因を注視する必要があると考えます。

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、都心部での分譲マンション価格の上昇の影響を受け、今後中長期的な価格上昇が予測されますが、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、物件価格の上昇に相応し、中長期的に賃料の上昇を予測出来る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4期(平成19年5月1日～平成19年10月31日)の運用状況につきましては、営業収益825百万円、経常利益金額323百万円、当期純利益金額327百万円、1口当たり分配金10,005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4期(平成19年5月1日～平成19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、当期純利益金額及び 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 4 期（平成 19 年 5 月 1 日～平成 19 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 4 期】平成 19 年 5 月 1 日～平成 19 年 10 月 31 日
運用資産	・第 4 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。 ・建物の修繕費は、各営業期間において必要とされる額を費用として計上しております。しかし、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。 ・減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しております。（平成 19 年 10 月期約 108 百万円）
借入れ	・第 4 期末における借入金残高は 13,110 百万円を想定しております。
投資口	・第 4 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。

３．財務諸表等

（１）　財務諸表

①貸借対照表

科目 ＼ 期別	注記番号	当期（平成19年4月30日現在） 金額（千円）		構成比（%）	前期（平成18年10月31日現在） 金額（千円）		構成比（%）	増減 金額（千円）	前期比（%）
（資産の部）									
Ⅰ流動資産									
現金及び預金			304,148			331,999		△27,850	
信託現金及び信託預金	※1		1,064,317			1,043,801		20,516	
営業未収入金			9,637			5,692		3,945	
前払費用			61,235			59,568		1,667	
繰延税金資産			19			19		0	
その他流動資産			4,312			18,437		△14,124	
流動資産合計			1,443,671	5.0		1,459,517	5.0	△15,846	△1.1
Ⅱ固定資産									
1.有形固定資産									
建物	※1	324,486			321,598				
減価償却累計額		7,675	316,810		3,748	317,849		△1,038	
構築物	※1	9,608			9,560				
減価償却累計額		313	9,295		160	9,400		△104	
機械及び装置	※1	5,354			5,354				
減価償却累計額		202	5,152		115	5,239		△86	
工具器具及び備品	※1	28,050			27,967				
減価償却累計額		1,102	26,947		573	27,394		△446	
土地	※1		1,525,221			1,523,898		1,323	
信託建物	※1	6,858,684			6,858,616				
減価償却累計額		276,126	6,582,557		186,335	6,672,280		△89,723	
信託構築物	※1	42,464			42,464				
減価償却累計額		2,132	40,331		1,444	41,020		△688	
信託機械及び装置	※1	75,102			75,102				
減価償却累計額		3,972	71,130		2,710	72,392		△1,261	
信託工具器具及び備品	※1	688,426			688,418				
減価償却累計額		35,633	652,793		23,840	664,577		△11,784	
信託土地	※1		18,316,828			18,316,698		129	
有形固定資産合計			27,547,069	94.4		27,650,751	94.3	△103,682	△0.4
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			29,261			53,309		△24,047	
デリバティブ資産			55,704			61,530		△5,825	
投資その他の資産合計			94,966	0.3		124,839	0.4	△29,873	△23.9
固定資産合計			27,642,083	94.7		27,775,639	94.7	△133,555	△0.5
Ⅲ繰延資産									
創業費			77,135			89,990		△12,855	
繰延資産合計			77,135	0.3		89,990	0.3	△12,855	△14.3
資産合計			29,162,890	100.0		29,325,147	100.0	△162,257	△0.6

期別 科　目	注記番号	当期 （平成19年4月30日現在） 金額（千円）	構成比（%）	前期 （平成18年10月31日現在） 金額（千円）	構成比（%）	増減 金額（千円）	前期比（%）
（負債の部）							
Ⅰ流動負債							
短期借入金		—		180,000		△180,000	
未払金		3,452		18,360		△14,907	
未払費用		116,679		100,495		16,184	
未払法人税等		878		2,522		△1,644	
前受金		97,449		100,823		△3,374	
その他流動負債		10,012		408		9,603	
流動負債合計		228,471	0.8	402,610	1.4	△174,139	△43.3
Ⅱ固定負債							
長期借入金	※1	13,110,000		13,110,000		—	
預り敷金保証金		33,604		33,604		—	
信託預り敷金保証金		485,943		477,643		8,300	
繰延税金負債		6,966		4,175		2,790	
固定負債合計		13,636,515	46.7	13,625,424	46.4	11,090	0.1
負債合計		13,864,986	47.5	14,028,034	47.8	△163,048	△1.2
（純資産の部）	※3						
Ⅰ投資主資本							
1.出資総額		14,928,800	51.3	14,928,800	50.9	—	0.0
2.剰余金							
当期未処分利益		358,384		361,887		△3,503	
剰余金合計		358,384	1.2	361,887	1.3	△3,503	△1.0
投資主資本合計		15,287,184	52.5	15,290,687	52.2	△3,503	△0.0
Ⅱ評価・換算差額等							
1.繰延ヘッジ損益		10,719		6,424		4,294	
評価・換算差額等合計		10,719	0.0	6,424	0.0	4,294	66.8
純資産合計		15,297,903	52.5	15,297,112	52.2	791	0.0
負債・純資産合計		29,162,890	100.0	29,325,147	100.0	△162,257	△0.6

②損益計算書

科目 ＼ 期別	注記番号	当期 自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日			前期 自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日			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									
不動産賃貸収益	※1	843,923			793,276				
その他不動産賃貸収益	※1	4,592	848,516	100.0	2,868	796,145	100.0	52,370	6.6
2.営業費用									
賃貸事業費用	※1	244,981			237,353				
資産運用報酬		68,929			55,541				
資産保管委託報酬		2,903			2,794				
一般事務委託報酬		16,830			17,476				
会計監査人報酬		6,000			5,000				
役員報酬		2,040			2,040				
その他費用		27,060	368,744	43.5	26,770	346,975	43.6	21,769	6.3
営業利益金額			479,771	56.5		449,169	56.4	30,601	6.8
3.営業外収益									
受取利息		739			148				
その他営業外収益		－	739	0.1	1,105	1,253	0.2	△514	△41.0
4.営業外費用									
支払利息		68,376			50,457				
融資関連費用		41,275			33,615				
創業費償却		12,855	122,507	14.4	12,855	96,928	12.2	25,579	26.4
経常利益金額			358,002	42.2		353,494	44.4	4,508	1.3
5.特別利益									
保険差益		617			9,378				
受取補償金		729	1,346	0.2	－	9,378	1.2	△8,031	△85,6
税引前当期純利益金額			359,349	42.4		362,873	45.6	△3,523	△1.0
法人税、住民税及び事業税		994			979				
法人税等調整額		0	994	0.2	15	994	0.1	0	0.0
当期純利益金額			358,354	42.2		361,878	45.5	△3,524	△1.0
前期繰越利益			29			9		20	
当期未処分利益			358,384			361,887		△3,503	

③投資主資本等変動計算書

当期（自　平成 18 年 11 月 1 日　至　平成 19 年 4 月 30 日）

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額 ※1	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（千円）	14,928,800	361,887	15,290,687	6,424	15,297,112
当期変動額（千円）					
剰余金の配当	—	△361,858	△361,858	—	△361,858
当期純利益金額	—	358,354	358,354	—	358,354
繰延ヘッジ損益	—	—	—	4,294	4,294
当期変動額合計（千円）	—	△3,503	△3,503	4,294	791
当期末残高（千円）	14,928,800	358,384	15,287,184	10,719	15,297,903

前期（自　平成 18 年 5 月 1 日　至　平成 18 年 10 月 31 日）

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額 ※1	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（千円）	14,928,800	400,485	15,329,285	—	15,329,285
当期変動額（千円）					
剰余金の配当	—	△400,476	△400,476	—	△400,476
当期純利益金額	—	361,878	361,878	—	361,878
繰延ヘッジ損益	—	—	—	6,424	6,424
当期変動額合計（千円）	—	△38,598	△38,598	6,424	△32,173
当期末残高（千円）	14,928,800	361,887	15,290,687	6,424	15,297,112

④金銭の分配に係る計算書

期別 項目	当期 自　平成18年11月 1日 至　平成19年 4月30日	前期 自　平成18年 5月　1日 至　平成18年10月31日
Ⅰ当期未処分利益	358,384,551円	361,887,895円
Ⅱ分配金額	358,359,300円	361,858,200円
（投資口1口当たり分配金額）	(10,959円)	(11,066円)
Ⅲ次期繰越利益	25,251円	29,695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358,359,300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361,858,200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。

⑤キャッシュ・フロー計算書

期別 科目	注記番号	当期 自　平成18年11月 1日 至　平成19年 4月30日 金額（千円）	前期 自　平成18年 5月 1日 至　平成18年10月31日 金額（千円）
Ⅰ 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益金額		359,349	362,873
減価償却費		108,231	103,442
長期前払費用償却額		24,290	22,837
創業費償却額		12,855	12,855
受取利息		△739	△148
支払利息		68,376	50,457
未収還付税金の増減額		－	166,817
未収入金の増減額		12,015	△12,745
前払費用の増減額		△1,565	7,437
預け金の増減額		－	△5,359
未払費用の増減額		16,339	15,775
前受金の増減額		△3,374	3,979
未払消費税等の増減額		－	1,543
長期前払費用の支払額		△345	△12,011
その他		3,028	11,159
小計		598,461	728,915
利息の受取額		739	148
利息の支払額		△68,530	△48,204
法人税等の支払額		△1,095	△1,702
営業活動によるキャッシュ・フロー		529,574	679,156
Ⅱ 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		△4,342	△464,724
信託有形固定資産の取得による支出		△206	△1,120,590
預り敷金保証金の収入		－	16,804
信託預り敷金保証金の支出		△10,050	△8,773
信託預り敷金保証金の収入		18,350	16,877
投資活動によるキャッシュ・フロー		3,751	△1,560,406
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		－	180,000
短期借入金の返済による支出		△180,000	△280,000
長期借入金の借入による収入		－	1,610,000
分配金の支払額		△360,660	△398,591
財務活動によるキャッシュ・フロー		△540,660	1,111,408
Ⅳ 現金及び現金同等物の増加額		△7,334	230,159
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高		1,375,800	1,145,641
Ⅵ 現金及び現金同等物の期末残高	※1	1,368,466	1,375,800

⑥注記表

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

期　別 項　目	当期 自　平成 18 年 11 月 1 日 至　平成 19 年 4 月 30 日	前期 自　平成 18 年 5 月　1 日 至　平成 18 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） 同左 ②長期前払費用 同左
２．繰延資産の処理方法	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。	創業費 同左
３．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しております。	固定資産税等の処理方法 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 1,725 千円です。

期別 項目	当期 自　平成18年11月 1日 至　平成19年 4月30日	前期 自　平成18年 5月　1日 至　平成18年10月31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。	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．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

期別 項目	当期 自　平成18年11月 1日 至　平成19年 4月30日	前期 自　平成18年 5月　1日 至　平成18年10月31日
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。	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

（重要な会計方針の変更に関する注記）

当期 自　平成18年11月 1日 至　平成19年 4月30日	前期 自　平成18年 5月　1日 至　平成18年10月31日
—	貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準 　当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準委員会　平成17年12月９日　企業会計基準第５号）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準委員会　平成17年12月９日　企業会計基準適用指針第８号）を適用しております。 　なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は15,290,687千円であります。

（貸借対照表に関する注記）

当期 （平成 19 年 4 月 30 日現在）	前期 （平成 18 年 10 月 31 日現在）
※１．担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） 信託現金及び信託預金 1,064,317 建物 316,810 構築物 9,295 機械及び装置 5,152 工具器具及び備品 26,947 土地 1,525,221 信託建物 6,582,557 信託構築物 40,331 信託機械及び装置 71,130 信託工具器具及び備品 652,793 信託土地 18,316,828 合　　計 28,611,387 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 13,110,000	※１．担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） 信託現金及び信託預金 1,043,801 建物 317,849 構築物 9,400 機械及び装置 5,239 工具器具及び備品 27,394 土地 1,523,898 信託建物 6,672,280 信託構築物 41,020 信託機械及び装置 72,392 信託工具器具及び備品 664,577 信託土地 18,316,698 合　　計 28,694,552 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 13,110,000
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） 借入極度額 500,000 借入貸付実行残高 ― 差引額 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） 借入極度額 500,000 借入貸付実行残高 180,000 差引額 320,000
※３．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	※３．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）

当期 自　平成18年11月 1日 至　平成19年 4月30日	前期 自　平成18年 5月　1日 至　平成18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 不動産賃貸収益 賃貸料収入　788,567 駐車場収入　11,421 礼金更新料収入　16,383 付帯収入　27,551 計　843,923 その他不動産賃貸収益 原状回復費収入　4,559 その他賃貸収入　33 計　4,592 不動産賃貸事業収益合計　848,516 B．不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 委託管理料　50,552 信託報酬　12,411 水道光熱費　25,321 公租公課　34,502 損害保険料　1,916 修繕費　7,591 減価償却費　108,231 その他賃貸費用　4,455 不動産賃貸事業費用合計　244,981 C．不動産賃貸事業損益（A－B）　603,534	※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　744,934 駐車場収入　10,251 礼金更新料収入　8,784 付帯収入　29,305 計　793,276 その他不動産賃貸収益 原状回復費収入　2,847 その他賃貸収入　21 計　2,868 不動産賃貸収益合計　796,145 B．不動産賃貸費用 不動産賃貸費用 委託管理料　49,250 信託報酬　12,061 水道光熱費　26,165 公租公課　34,562 損害保険料　1,905 修繕費　4,202 減価償却費　103,442 その他賃貸費用　5,762 不動産賃貸費用合計　237,353 C．不動産賃貸損益（A－B）　558,791

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

当期 自　平成18年11月 1日 至　平成19年 4月30日	前期 自　平成18年 5月　1日 至　平成18年10月31日
※1．発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数　2,000,000　口 発行済投資口数　32,700　口	※1．発行する投資口の総数及び発行済投資口数 同左

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

当期 自　平成 18 年 11 月 1 日 至　平成 19 年 4 月 30 日	前期 自　平成 18 年 5 月 1 日 至　平成 18 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 19 年 4 月 30 日現在） 現金及び預金　304,148 信託現金及び信託預金　1,064,317 現金及び現金同等物　1,368,466	※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 18 年 10 月 31 日現在） 現金及び預金　331,999 信託現金及び信託預金　1,043,801 現金及び現金同等物　1,375,800

（リース取引に関する注記）

当期 自　平成 18 年 11 月 1 日 至　平成 19 年 4 月 30 日	前期 自　平成 18 年 5 月 1 日 至　平成 18 年 10 月 31 日
オペレーティング・リース取引（貸主側） （単位：千円） 未経過リース料 1 年内　663,065 1 年超　771,980 合計　1,435,046	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　640,665 1 年超　1,025,420 合計　1,666,086

（有価証券に関する注記）

当期 自　平成 18 年 11 月 1 日 至　平成 19 年 4 月 30 日	前期 自　平成 18 年 5 月 1 日 至　平成 18 年 10 月 31 日
該当事項はありません。	同左

（デリバティブ取引に関する注記）

当期 自　平成 18 年 11 月 1 日 至　平成 19 年 4 月 30 日	前期 自　平成 18 年 5 月　1 日 至　平成 18 年 10 月 31 日
１．取引の状況に関する事項 (1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引はスプレッド型金利キャップ取引であります。 (2) 取引に関する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。 (3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は借入金利の将来の金利市場における金利上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、スプレッド型金利キャップ取引の利用に当たってはヘッジ会計を行っております。 ①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　スプレッド型金利キャップ取引 ヘッジ対象　借入金 ③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引をおこなっております。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 (4) 取引に係るリスクの内容 スプレッド型金利キャップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付けを有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。 (5) 取引に係るリスク管理体制 金融市場リスク管理規程に基づき、リスク管理を行っております。 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。	１．取引の状況に関する事項 (1) 取引の内容 同左 (2) 取引に関する取組方針 同左 (3) 取引の利用目的 同左 (4) 取引に係るリスクの内容 同左 (5) 取引に係るリスク管理体制 同左 ２．取引の時価等に関する事項 同左

（退職給付会計に関する注記）

当期 自　平成18年11月 1日 至　平成19年 4月30日	前期 自　平成18年 5月　1日 至　平成18年10月31日
該当事項はありません。	同左

（税効果会計に関する注記）

当期 自　平成18年11月 1日 至　平成19年 4月30日	前期 自　平成18年 5月　1日 至　平成18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分析 （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　19 繰延税金資産合計　19 （繰延税金負債） 固定負債 繰延ヘッジ損益　6,966 繰延税金負債合計　6,966 （繰延税金資産（流動）の純額）　19 （繰延税金負債（固定）の純額）　6,966	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） 流動資産 未払事業税損金不算入額　19 繰延税金資産合計　19 （繰延税金負債） 固定負債 繰延ヘッジ損益　4,175 繰延税金負債合計　4,175 （繰延税金資産（流動）の純額）　19 （繰延税金負債（固定）の純額）　4,175
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　△ 39.28 その他　0.17 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.28	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　△ 39.29 その他　0.17 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.27

（持分法損益等に関する注記）

当期 自　平成18年11月 1日 至　平成19年 4月30日	前期 自　平成18年 5月　1日 至　平成18年10月31日
該当事項はありません。	同左

（関連当事者との取引に関する注記）

当期
自　平成 18 年 11 月 1 日
至　平成 19 年 4 月 30 日

1．親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2．役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	金子 幸司	本投資法人執行役員 兼 ファンドクリエーション不動産投信株式会社 代表取締役	－	ファンドクリエーション不動産投信株式会社への資産運用報酬の支払	68,929	未払費用	72,375

（注 1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
（注 2）取引条件及び取引条件の決定方針等
本投資法人の執行役員である金子幸司が第三者（ファンドクリエーション不動産投信株式会社）の代表者として行った取引であり、本投資法人の規約に定められた取引条件によっております。

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。

前期
自　平成 18 年 5 月　1 日
至　平成 18 年 10 月 31 日

1．親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2．役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	金子 幸司	本投資法人執行役員 兼 ファンドクリエーション不動産投信株式会社 代表取締役	－	運用報酬	70,700	未払費用	55,541

（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 15,159 千円が含まれております。

3．子会社等

該当事項はありません。

4．兄弟会社等

該当事項はありません。

（1口当たり情報に関する注記）

当期 自　平成18年11月 1日 至　平成19年 4月30日	前期 自　平成18年 5月　1日 至　平成18年10月31日
1口当たり純資産額　467,826円 1口当たり当期純利益金額　10,959円 なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額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金額については、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　467,801円 1口当たり当期純利益金額　11,066円 同左

(注) 1口当たり当期純利益金額算定上の基礎は以下の通りです。

	当期 自　平成18年11月 1日 至　平成19年 4月30日	前期 自　平成18年 5月　1日 至　平成18年10月31日
当期純利益金額（千円）	358,354	361,878
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金額（千円）	358,354	361,878
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）

当期 自　平成18年11月 1日 至　平成19年 4月30日	前期 自　平成18年 5月　1日 至　平成18年10月31日
該当事項はありません。	同左

（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)

(注1)　1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

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

４． 役員の異動

当期中における役員の異動はありません。なお、平成 19 年 4 月 30 日現在における本投資法人の役員は以下の通りです。

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19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	1,883,428	6.5
不動産信託受益権	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	17,696,864	60.6
		ホテル	3,467,321	11.9
	東京都のその他の地域	賃貸住宅	1,100,338	3.8
	政令指定都市等	ホテル	3,399,115	11.7
預金その他資産			1,615,820	5.5
資産合計			29,162,890	100.0

（注1） 地域は下記によります。

都心6区及び城南4区：東京都港区・千代田区・中央区・渋谷区・新宿区・文京区・品川区・世田谷区・目黒区・大田区をいいます。

東京都その他の地域：東京都のうち上記都心6区及び城南4区以外の地域をいいます。

政令指定都市等：首都圏（横浜市・川崎市・さいたま市・千葉市）以外の政令指定都市等をいいます。

（注2） 保有総額は、平成19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19年4月30日現在)	
	貸借対照表計上額(千円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額	13,864,986	47.5
純資産総額	15,297,903	52.5
負債・純資産総額	29,162,890	100.0

（２）投資不動産物件の概要

下記投資不動産物件のうち物件番号 A-17～18 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	6.37	1,751	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	4.19	1,153	1,190
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	4.60	1,276	1,320
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	12.77	3,467	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	5.00	1,381	1,370
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	3.03	835	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	2.58	713	703
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	9.27	2,547	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	2.89	794	798
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	3.48	961	949
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	6.88	1,898	1,880
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	3.86	1,061	1,060
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	2.18	624	614
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	3.43	942	935
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	2.55	701	689
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	3.83	1,052	1,070
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	4.97	1,421	1,400
A-18	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ中落合	H18. 9. 8	435	1.60	461	439
B-1	東京都のその他の地域	賃貸住宅	フォレシティ両国	H18. 9. 8	1,080	3.97	1,100	1,100
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	12.55	3,399	3,460
合計					27,178	100.00	27,547	27,511

(注 1)　SA はサービスアパートメントをいいます。

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

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

(注 4)　「期末評価額」の欄には、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、平成 19 年４月 30 日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。
物件毎の委託鑑定会社は下記のとおりです。
大和不動産鑑定株式会社：A-4～A-18、B-1、D-1
株式会社谷澤総合鑑定所：A-1～A-3

(注 5)　金額は、百万円以下を切捨てています。

①賃貸の概要

（平成 19 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	1,622.06	97.5	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	1,111.80	94.4	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	858.81	92.6	1	40	パス・スルー
A-7	ビーサイト浜松町	821.84	821.84	100.0	1	30	固定賃料型
A-8	フォレシティ秋葉原	3,452.29	3,452.29	100.0	1	114	固定賃料型
A-9	スイート･ワン･コート	1,030.63	1,030.63	100.0	1	31	パス・スルー
A-10	ビーサイト銀座イースト	1,332.87	1,332.87	100.0	1	48	固定賃料型
A-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	629.54	94.4	1	35	パス・スルー
A-14	フォレシティ桜新町	1,182.96	1,182.96	100.0	1	26	パス・スルー
A-15	フォレシティ尾山台	668.13	612.47	91.7	1	15	パス・スルー
A-16	フォレシティ新蒲田	1,756.33	1,645.73	93.7	1	46	パス・スルー
A-17	テラス乃木坂	1,146.28	1,146.28	100.0	1	5	パス・スルー
A-18	フォレシティ中落合	599.30	599.30	100.0	1	27	固定賃料型
B-1	フォレシティ両国	1,572.39	1,572.39	100.0	1	67	固定賃料型
D-1	ファルコン心斎橋	5,759.84	5,759.84	100.0	1	204	パス・スルー(注 7)
合計		34,551.43	34,148.10	98.8	20	1,087	―

（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 19 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）
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	不動産業	パス・スルー	フォレシティ六本木、フォレシティ麻布十番弐番館、フォレシティ白金台、グランプレッソ河田町、フォレシティ桜新町、フォレシティ尾山台、フォレシティ新蒲田	7,663.37	228,642
エイブル保証株式会社	不動産賃貸業	固定賃料型	フォレシティ秋葉原、フォレシティ笹塚、フォレシティ中落合、フォレシティ両国	7,076.59	145,147
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	143,655
近鉄ビルサービス株式会社	不動産管理業	パス・スルー	ファルコン心斎橋	5,759.84	137,946
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	92,125
主要なテナントの合計				30,883.14	747,517
全体ポートフォリオの合計				34,148.10	848,516
全体のポートフォリオに占める比率				90.4%	88.1%

（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19年4月30日現在）

テナントの総数の合計	20社
月額総賃料	131,313千円
敷金・保証金の合計	510,978千円
総賃貸可能面積	34,551.43㎡
総賃貸面積	34,148.10㎡
稼働率	98.8%
総賃貸可能戸数	1,087戸
賃貸戸数	1,073戸

（注 1）賃料が変動する賃貸借契約については、平成 19 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 19 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 19 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	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年4月30日現在）		
運用期間	自：平成18年11月 1日 至：平成19年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	51,028	賃貸可能戸数		68
貸室賃料・共益費	48,673	賃貸戸数		66
その他収入	2,354	賃貸可能面積（㎡）		1,663.87
(B) 賃貸事業費用　小計	9,032	賃貸面積（㎡）		1,622.06
管理業務費	3,929	月額賃料（千円）		8,077
修繕費	200	敷金等（千円）		19,017
公租公課	1,622	稼働率（％）		97.5
水道光熱費	647	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	92	取得価格		1,730
その他賃貸事業費用	2,539	取得時の不動産鑑定	評価額	1,730
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	41,995		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	5,123	期末評価	評価額	1,740
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	36,872		価格時点	平成19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	株式会社コスモスイニシア			
信託受託者	新生信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社コスモスイニシア		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年4月30日現在）		
運用期間	自：平成18年11月 1日 至：平成19年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	36,992	賃貸可能戸数		48
貸室賃料・共益費	35,169	賃貸戸数		47
その他収入	1,822	賃貸可能面積（㎡）		1,111.20
(B) 賃貸事業費用　小計	7,001	賃貸面積（㎡）		1,088.05
管理業務費	3,866	月額賃料（千円）		5,696
修繕費	334	敷金等（千円）		10,734
公租公課	1,084	稼働率（％）		97.9
水道光熱費	380	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	74	取得価格		1,140
その他賃貸事業費用	1,262	取得時の不動産鑑定	評価額	1,140
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	29,990		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	3,821	期末評価	評価額	1,190
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	26,169		価格時点	平成19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	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年4月30日現在）		
運用期間	自：平成18年11月 1日 至：平成19年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	40,451	賃貸可能戸数		36
貸室賃料・共益費	35,336	賃貸戸数		34
その他収入	5,115	賃貸可能面積（㎡）		1,177.20
(B) 賃貸事業費用　小計	8,349	賃貸面積（㎡）		1,111.80
管理業務費	5,063	月額賃料（千円）		5,761
修繕費	882	敷金等（千円）		12,028
公租公課	981	稼働率（％）		94.4
水道光熱費	551	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	57	取得価格		1,250
その他賃貸事業費用	814	取得時の不動産鑑定	評価額	1,250
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	32,101		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	4,493	期末評価	評価額	1,320
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	27,607		価格時点	平成19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19年4月30日現在）		
運用期間	自：平成18年11月 1日 至：平成19年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	92,125	賃貸可能戸数		72
貸室賃料・共益費	92,125	賃貸戸数		72
その他収入	－	賃貸可能面積（㎡）		3,898.47
(B) 賃貸事業費用　小計	11,339	賃貸面積（㎡）		3,898.47
管理業務費	720	月額賃料（千円）		15,354
修繕費	65	敷金等（千円）		30,708
公租公課	9,225	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	－	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	341	取得価格		3,470
その他賃貸事業費用	987	取得時の不動産鑑定	評価額	3,470
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	80,785		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	15,329	期末評価	評価額	3,470
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	65,456		価格時点	平成19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19年4月30日現在）		
運用期間	自：平成18年11月 1日 至：平成19年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	37,245	賃貸可能戸数		44
貸室賃料・共益費	37,245	賃貸戸数		44
その他収入	－	賃貸可能面積（㎡）		1,677.88
(B) 賃貸事業費用　小計	1,145	賃貸面積（㎡）		1,677.88
管理業務費	－	月額賃料（千円）		6,207
修繕費	－	敷金等（千円）		18,600
公租公課	565	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	－	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	79	取得価格		1,360
その他賃貸事業費用	500	取得時の不動産鑑定	評価額	1,360
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	36,099		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	4,856	期末評価	評価額	1,370
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	31,242		価格時点	平成19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	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年4月30日現在）		
運用期間	自：平成18年11月 1日 至：平成19年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	27,623	賃貸可能戸数		40
貸室賃料・共益費	24,009	賃貸戸数		37
その他収入	3,614	賃貸可能面積（㎡）		927.90
(B) 賃貸事業費用　小計	6,145	賃貸面積（㎡）		858.81
管理業務費	3,713	月額賃料（千円）		3,707
修繕費	556	敷金等（千円）		7,514
公租公課	730	稼働率（％）		92.6
水道光熱費	301	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	63	取得価格		824
その他賃貸事業費用	780	取得時の不動産鑑定	評価額	824
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	21,478		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	3,426	期末評価	評価額	824
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	18,051		価格時点	平成19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19年4月30日現在）		
運用期間	自：平成18年11月 1日 至：平成19年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	20,925	賃貸可能戸数		30
貸室賃料・共益費	20,925	賃貸戸数		30
その他収入	－	賃貸可能面積（㎡）		821.84
(B) 賃貸事業費用　小計	1,287	賃貸面積（㎡）		821.84
管理業務費	－	月額賃料（千円）		3,487
修繕費	－	敷金等（千円）		10,440
公租公課	744	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	－	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	42	取得価格		701
その他賃貸事業費用	500	取得時の不動産鑑定	評価額	701
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	19,637		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	2,526	期末評価	評価額	703
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	17,111		価格時点	平成19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19年4月30日現在）		
運用期間	自：平成18年11月 1日 至：平成19年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	69,868	賃貸可能戸数		114
貸室賃料・共益費	69,085	賃貸戸数		114
その他収入	782	賃貸可能面積（㎡）		3,452.29
(B) 賃貸事業費用　小計	6,119	賃貸面積（㎡）		3,452.29
管理業務費	1,741	月額賃料（千円）		11,188
修繕費	1,127	敷金等（千円）		25,000
公租公課	1,880	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	722	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	134	取得価格		2,520
その他賃貸事業費用	513	取得時の不動産鑑定	評価額	2,520
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	63,748		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	9,570	期末評価	評価額	2,500
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	54,178		価格時点	平成19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19年4月30日現在）		
運用期間	自：平成18年11月 1日 至：平成19年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	24,166	賃貸可能戸数		31
貸室賃料・共益費	23,936	賃貸戸数		31
その他収入	229	賃貸可能面積（㎡）		1,030.63
(B) 賃貸事業費用　小計	4,944	賃貸面積（㎡）		1,030.63
管理業務費	3,076	月額賃料（千円）		4,183
修繕費	393	敷金等（千円）		9,904
公租公課	399	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	289	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	49	取得価格		786
その他賃貸事業費用	737	取得時の不動産鑑定	評価額	786
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	19,221		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	3,470	期末評価	評価額	798
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	15,751		価格時点	平成19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19年4月30日現在）		
運用期間	自：平成18年11月 1日 至：平成19年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	29,040	賃貸可能戸数		48
貸室賃料・共益費	29,040	賃貸戸数		48
その他収入	－	賃貸可能面積（㎡）		1,332.87
(B) 賃貸事業費用　小計	1,918	賃貸面積（㎡）		1,332.87
管理業務費	－	月額賃料（千円）		4,840
修繕費	－	敷金等（千円）		14,520
公租公課	1,362	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	－	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	55	取得価格		946
その他賃貸事業費用	500	取得時の不動産鑑定	評価額	946
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	27,121		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	3,400	期末評価	評価額	949
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	23,720		価格時点	平成19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19年4月30日現在）		
運用期間	自：平成18年11月 1日 至：平成19年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	56,445	賃貸可能戸数		78
貸室賃料・共益費	56,445	賃貸戸数		78
その他収入	－	賃貸可能面積（㎡）		2,652.28
(B) 賃貸事業費用　小計	2,599	賃貸面積（㎡）		2,652.28
管理業務費	－	月額賃料（千円）		9,407
修繕費	－	敷金等（千円）		28,200
公租公課	1,992	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	－	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	105	取得価格		1,870
その他賃貸事業費用	500	取得時の不動産鑑定	評価額	1,870
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	53,845		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	7,027	期末評価	評価額	1,880
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	46,818		価格時点	平成19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19年4月30日現在）		
運用期間	自：平成18年11月 1日 至：平成19年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	29,402	賃貸可能戸数		53
貸室賃料・共益費	29,094	賃貸戸数		53
その他収入	307	賃貸可能面積（㎡）		1,452.61
(B) 賃貸事業費用　小計	3,440	賃貸面積（㎡）		1,452.61
管理業務費	1,316	月額賃料（千円）		4,770
修繕費	279	敷金等（千円）		10,000
公租公課	840	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	316	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	46	取得価格		1,050
その他賃貸事業費用	641	取得時の不動産鑑定	評価額	1,050
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	25,962		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	3,644	期末評価	評価額	1,060
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	22,317		価格時点	平成19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	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年4月30日現在）		
運用期間	自：平成18年11月 1日 至：平成19年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	20,810	賃貸可能戸数		35
貸室賃料・共益費	17,823	賃貸戸数		33
その他収入	2,986	賃貸可能面積（㎡）		667.16
(B) 賃貸事業費用　小計	5,234	賃貸面積（㎡）		629.54
管理業務費	3,101	月額賃料（千円）		2,911
修繕費	686	敷金等（千円）		5,632
公租公課	463	稼働率（％）		94.4
水道光熱費	197	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	28	取得価格		592
その他賃貸事業費用	756	取得時の不動産鑑定	評価額	605
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	15,575		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	2,182	期末評価	評価額	614
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	13,393		価格時点	平成19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	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年4月30日現在）		
運用期間	自：平成18年11月 1日 至：平成19年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	30,383	賃貸可能戸数		26
貸室賃料・共益費	27,190	賃貸戸数		26
その他収入	3,193	賃貸可能面積（㎡）		1,182.96
(B) 賃貸事業費用　小計	7,171	賃貸面積（㎡）		1,182.96
管理業務費	4,531	月額賃料（千円）		4,654
修繕費	1,336	敷金等（千円）		10,945
公租公課	256	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	328	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	44	取得価格		932
その他賃貸事業費用	673	取得時の不動産鑑定	評価額	932
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	23,211		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	3,560	期末評価	評価額	935
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	19,651		価格時点	平成19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	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	新生信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年4月30日現在）		
運用期間	自：平成18年11月 1日 至：平成19年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	21,030	賃貸可能戸数		15
貸室賃料・共益費	19,157	賃貸戸数		14
その他収入	1,872	賃貸可能面積（㎡）		668.13
(B) 賃貸事業費用　小計	5,184	賃貸面積（㎡）		612.47
管理業務費	2,581	月額賃料（千円）		3,217
修繕費	617	敷金等（千円）		23,094
公租公課	483	稼働率（％）		91.7
水道光熱費	228	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	51	取得価格		692
その他賃貸事業費用	1,222	取得時の不動産鑑定	評価額	692
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	15,846		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	1,712	期末評価	評価額	689
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	14,134		価格時点	平成19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	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年4月30日現在）		
運用期間	自：平成18年11月 1日 至：平成19年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	37,314	賃貸可能戸数		46
貸室賃料・共益費	35,427	賃貸戸数		43
その他収入	1,887	賃貸可能面積（㎡）		1,756.33
(B) 賃貸事業費用　小計	6,891	賃貸面積（㎡）		1,645.73
管理業務費	3,497	月額賃料（千円）		5,230
修繕費	962	敷金等（千円）		10,461
公租公課	1,245	稼働率（％）		93.7
水道光熱費	391	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	105	取得価格		1,040
その他賃貸事業費用	688	取得時の不動産鑑定	評価額	1,040
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	30,422		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	5,153	期末評価	評価額	1,070
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	25,269		価格時点	平成19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19年4月30日現在）		
運用期間	自：平成18年11月 1日 至：平成19年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	39,840	賃貸可能戸数		5
貸室賃料・共益費	39,840	賃貸戸数		5
その他収入	－	賃貸可能面積（㎡）		1,146.28
(B) 賃貸事業費用　小計	2,324	賃貸面積（㎡）		1,146.28
管理業務費	1,891	月額賃料（千円）		6,640
修繕費	90	敷金等（千円）		31,440
公租公課	－	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	60	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	36	取得価格		1,349
その他賃貸事業費用	245	取得時の不動産鑑定	評価額	1,370
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	37,515		価格時点	平成18年 2月
(D) 減価償却費	3,057	期末評価	評価額	1,400
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	34,457		価格時点	平成19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、近隣では東京ミッドタウンがオープンし、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　Ａ－18　物件名称：フォレシティ中落合

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
所在地（住居表示）	東京都新宿区中落合四丁目1番17号			
土地	所有形態	所有権（注1）	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	敷地面積	283.92㎡（公簿）　（注2）	容積率／建ぺい率	200%（指定）／60% 200%（基準）／60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	599.30㎡（公簿）	建築時期	平成18年7月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上5階		
	賃貸可能戸数	27戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	エイブル保証株式会社			
サブリース会社	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料固定型

損益状況等

◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年4月30日現在）		
運用期間	自：平成18年11月 1日 至：平成19年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	13,063	賃貸可能戸数		27
貸室賃料・共益費	12,988	賃貸戸数		27
その他収入	75	賃貸可能面積（㎡）		599.30
(B) 賃貸事業費用　小計	1,001	賃貸面積（㎡）		599.30
管理業務費	787	月額賃料（千円）		2,164
修繕費	－	敷金等（千円）		2,164
公租公課	－	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	192	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	22	取得価格		435
その他賃貸事業費用	－	取得時の不動産鑑定	評価額	437
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	12,061		価格時点	平成18年 8月
(D) 減価償却費	1,638	期末評価	評価額	439
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	10,423		価格時点	平成19年4月

物件特性

物件環境：都営地下鉄大江戸線「落合南長崎」駅より徒歩7分、都営地下鉄大江戸線・西武新宿線「中井」駅より徒歩８分、中層の共同住宅、一般住宅等が立ち並ぶ住宅地域に立地しています。「新宿」駅までの所要時間が10分程度と、主要ビジネス街及び商業中心地への接近性が良好であることから、都心居住の利便性を選好する単身者等の需要が見込まれます。

特記事項

該当事項はありません。

（注 1）敷地の東側部分 2.28 ㎡には、都営地下鉄大江戸線の施設保持を目的とした地上権が設定されています。
（注 2）建築基準法第 42 条 2 項により、敷地面積のうち東側道路に接する部分 0.32 ㎡が道路となります。
（注 3）サブリース会社からの月額賃料が段階的に増加する契約となっており契約上の月額賃料は 2,164 千円ですが、平成 18 年 10 月分は 530 千円です。

物件番号　B－1　物件名称：フォレシティ両国

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都墨田区緑一丁目28番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	286.80㎡（公簿）	容積率／建ぺい率	600%,400%(指定・注1)/80% 550.38%(基準)・80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	1,572.39㎡(公簿)	建築時期	平成18年 2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上12階		
	賃貸可能戸数	67戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	エイブル保証株式会社			
信託受託者	株式会社りそな銀行			
サブリース会社	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料固定型
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年4月30日現在）		
運用期間	自：平成18年11月 1日 至：平成19年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	32,813	賃貸可能戸数		67
貸室賃料・共益費	32,738	賃貸戸数		67
その他収入	75	賃貸可能面積（㎡）		1,572.39
(B) 賃貸事業費用　小計	2,677	賃貸面積（㎡）		1,572.39
管理業務費	1,507	月額賃料（千円）		5,444
修繕費	－	敷金等（千円）		7,694
公租公課	－	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	482	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	71	取得価格		1,080
その他賃貸事業費用	615	取得時の不動産鑑定	評価額	1,080
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	30,135		価格時点	平成18年 8月
(D) 減価償却費	5,155	期末評価	評価額	1,100
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	24,980		価格時点	平成19年4月

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

特記事項
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19年4月30日現在）		
運用期間	自：平成18年11月 1日 至：平成19年 4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	137,946	賃貸可能戸数		204
貸室賃料・共益費	113,736	賃貸戸数		204
その他収入	24,210	賃貸可能面積（㎡）		5,759.84
(B) 賃貸事業費用　小計	42,938	賃貸面積（㎡）		5,759.84
管理業務費	9,225	月額賃料（千円）		18,371
修繕費	60	敷金等（千円）		222,881
公租公課	10,625	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	20,231	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	410	取得価格		3,410
その他賃貸事業費用	2,385	取得時の不動産鑑定	評価額	3,410
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	95,008		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	19,081	期末評価	評価額	3,460
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	75,927		価格時点	平成19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1)	取得後12年間で想定される修繕費(千円)	再調達価格(千円)	調査時点	委託調査会社	ＰＭＬ値(%)	調査時点
Ａ－１	フォレシティ六本木	①	27,990	394,500	平成17年 6月	②	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
Ａ－18	フォレシティ中落合	③	(注2) 4,200	121,000	平成18年 7月	②	5.06	平成18年 7月
Ｂ－１	フォレシティ両国	①	2,029	401,600	平成18年 2月	②	13.40	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		－	－	－	－	－	9.09	－

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

⑥ポートフォリオの分散状況

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

Ａ．地域別

地域	取得価格（百万円）	比率（%）
都心６区及び城南４区	22,688	83.5
東京都のその他の地域	1,080	4.0
上記を除く首都圏	－	－
上記を除く政令指定都市等	3,410	12.5
合計	27,178	100.0

Ｂ．用途別

用途	取得価格（百万円）	比率（%）
賃貸住宅 （サービスアパートメント含みます。）	20,298	74.7
ホテル	6,880	25.3
その他	－	－
合計	27,178	100.0

⑦運用資産の資本的支出

A．資本的支出の予定について

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はございません。

B．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 729 千円であり、当期賃貸事業費用の修繕費 7,591 千円と合わせ合計 8,320 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）
テラス乃木坂	101 号室浴室改修工事	自　平成 18 年 12 月 至　平成 18 年 12 月	729

C．修繕積立金

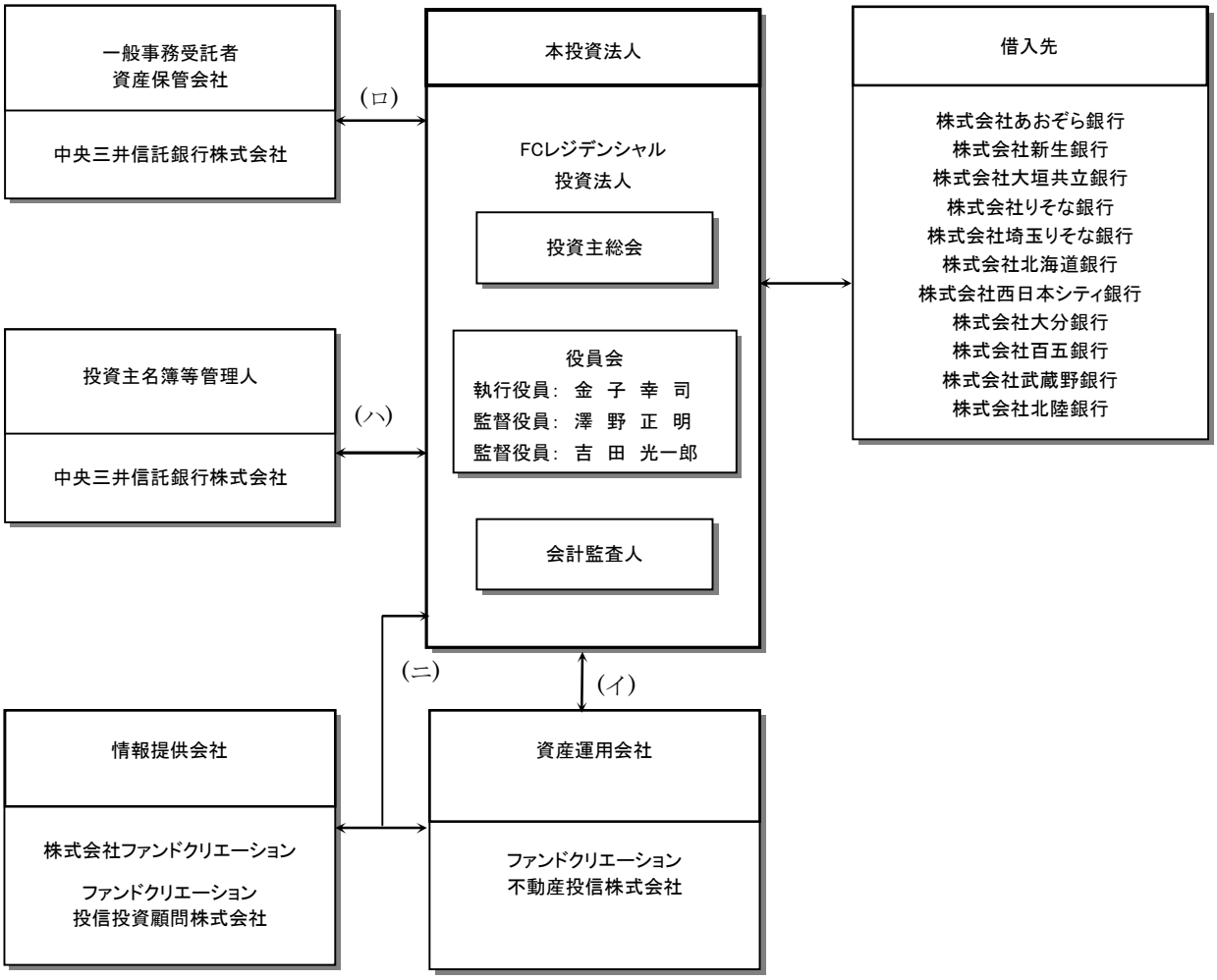
本投資法人は、物件別に策定しております長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕工事等の資金支払に充当することを目的とした修繕資金を積み、以下の通り積み立てております。

（単位：千円）

営業期間	第 1 期 自 平成 17 年 6 月 23 日 至 平成 18 年 4 月 30 日	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
前期末積立金残高	－	25,544	48,149
当期積立額	25,544	22,605	23,342
当期積立金取崩額	－	－	－
次期繰越額	25,544	48,149	71,491

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) 情報提供に関する覚書

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までに関連し又は付随する業務です。
一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人	中央三井信託銀行株式会社	平成 17 年 6 月 23 日付で、本投資法人との間で、一般事務委託契約、資産保管業務委託契約及び名義書換事務委託契約をそれぞれ締結しています。一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第 117 条第 4 号乃至第 6 号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、本投資法人の①計算に関する事務、②機関の運営に関する事務等を行い、資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、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投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②本投資証券の発行に関する事務等を行います。

③上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の概要
情報提供会社	株式会社ファンドクリエーション(注) ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社	平成 17 年 8 月 18 日付で、株式会社ファンドクリエーション、本投資法人及び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。