



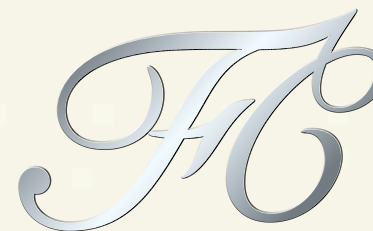
Residential Investment Corporation



FCレジデンシャル投資法人

第5期
資産運用報告

自 平成19年11月1日
至 平成20年4月30日



Residential Investment Corporation

- 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5期（平成19年11月1日～平成20年4月30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1物件を売却した結果、期末時点では合計19物件、取得総額約237億円の資産規模となっております。当該19物件の運用状況につきましては、順調に推移し、月末の稼働率におきましても、期中を通じ97%を超えた状況が続くなど、保有物件における収益性は高い水準で維持されております。

また、前期末においては上位3位投資主の保有投資口数合計が50%を超える水準となり税法上の導管性要件を満たさなくなったことから法人税等の支払いが発生しましたが、当期は先の国会において成立しました租税特別措置法の改正により、税法上の導管性要件の一つである同族会社の要件が上位3位以内の投資主グループから上位1位の投資主グループの判定に緩和されたため、導管性要件を満たすこととなりました。

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1,414百万円、経常利益893百万円と、期初計画を大きく上回る水準となりました。

本投資法人では、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、住居系リートの中なかでも更なる差別化を図り、分かりやすい明確な特徴をもった運用を心がけております。現在ポートフォリオの約85.6%（第6期売却物件除外後は82.8%）を東京23区内に、また、約62.9%（第6期売却物件除外後は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、有利子負債比率も36.7%（第6期売却物件除外後は28%（予定））と、更なる変動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に努めております。

第6期以降につきましても、分かりやすい明確な特徴をもった運用と法令遵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、ご鞭撻を賜りますよう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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
営業収益	829百万円	796百万円	848百万円	847百万円	1,414百万円
経常利益金額	402百万円	353百万円	358百万円	343百万円	893百万円
当期純利益金額	400百万円	361百万円	358百万円	201百万円	877百万円
総資産額	27,821百万円	29,325百万円	29,162百万円	29,153百万円	26,207百万円
純資産額	15,329百万円	15,297百万円	15,297百万円	15,135百万円	15,808百万円
1口当たり分配金	12,247円	11,066円	10,959円	6,153円	26,846円

(注) 第1期の実質運用日数は201日です。

ポートフォリオの健全性の維持

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、物件の取得競争が激化するなか、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、平成20年4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区域南4区に81.0%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、築浅、駅近のポートフォリオを維持することにより、資産価値の毀損の懸念が小さく、また、物件の稼働率も月末ベースで97%以上を維持（図2）する等、ポートフォリオの健全性を堅持しております。

なお、資産売却におきましても、不動産市場動向を的確に捉えた売却と収益確保を両立させ、ポートフォリオの健全性の維持に貢献しております。

本投資法人におきましては、今後も上記方針の実践を継続し、ポートフォリオの健全性維持と安定的な収益の確保を目指してまいります。

図1 ポートフォリオの状況

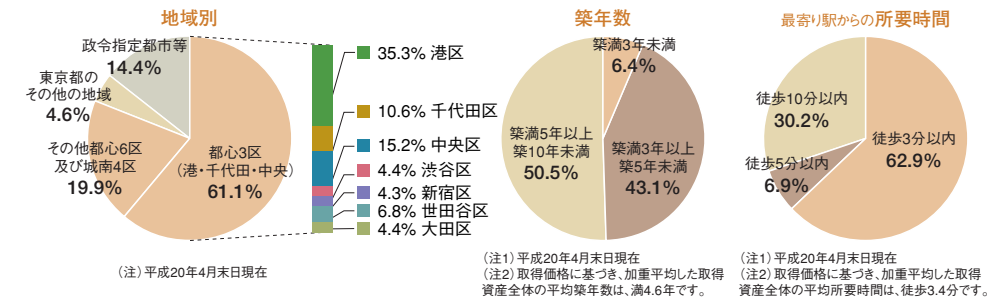
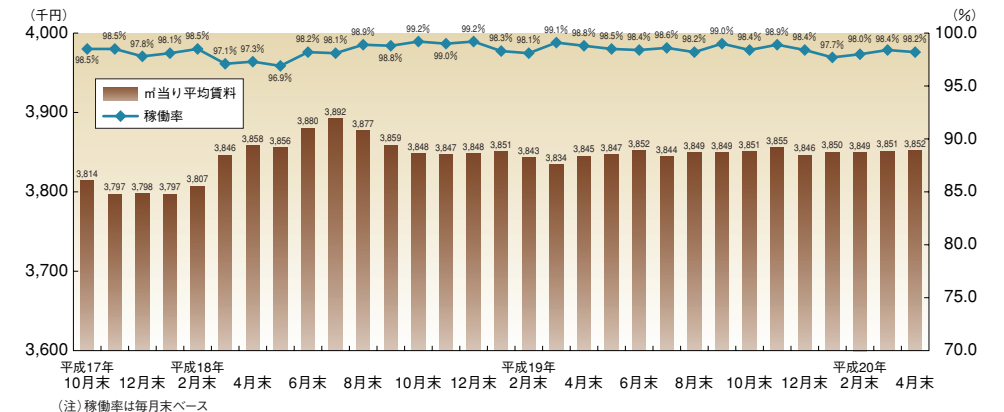


図2 稼働率と平均賃料の推移



財務の健全性の維持

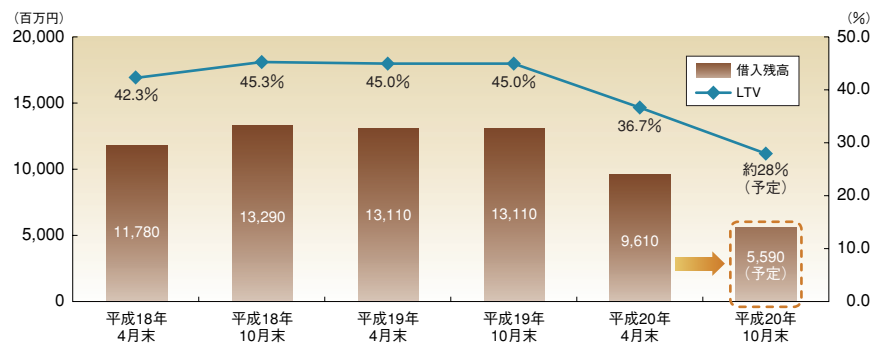
的確なレバレッジ・コントロールと財務の健全性維持

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。平成20年4月期末における借入残高は9,610百万円であり、総資産に占める割合（LTV）は36.7%と低い水準を維持しております。平成20年4月期中におきましては、アバンシェル赤坂を売却するなか、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し、LTVを前期比8.3%低下させることになりました。

第6期におきましても、保有3物件の売却とこれに伴う借入金の一部期限前弁済を実施、現時点においてはLTVを約28%に低下させており、調達市場動向の変調に備えたレバレッジ・コントロールを図っております。

本投資法人におきましては、今後も提携戦略を始めとする成長戦略を模索するとともに、不動産市場動向と調達市場動向を的確に捉え、レバレッジを再び上昇させることも視野に入れつつ、機動的にレバレッジのコントロールを行い、財務の健全性維持に努めてまいります。

図3 借入残高とLTVの推移



本投資法人の特色

《ポートフォリオの健全性維持》
一等地への集中投資

《財務の健全性維持》
的確なレバレッジ・コントロール

堅実な資産運用

健全な成長戦略への布石

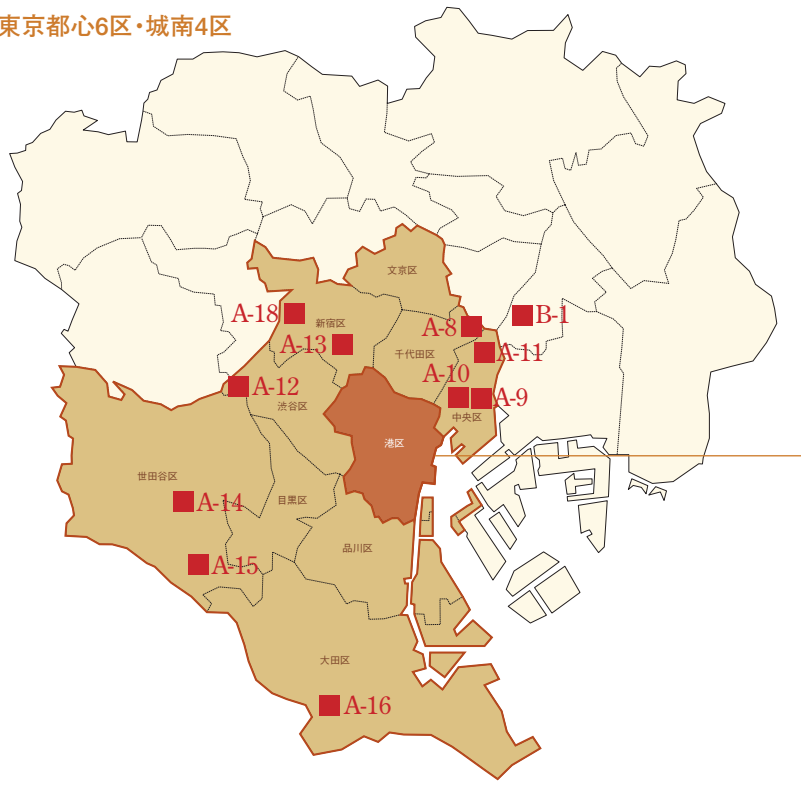
物件番号	物件名称	地域	用途	建築時期	取得価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
A-1	フォレシティ六本木	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	平成15年12月	1,730,000	7.30
A-2	フォレシティ麻布十番	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	平成16年2月	1,140,000	4.81
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	平成17年1月	1,250,000	5.27
A-5	ビュロー高輪台	都心6区及び城南4区	賃貸住宅 (サービスアパートメント)	平成15年7月	1,360,000	5.74
A-6	フォレシティ白金台	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	平成16年5月	824,000	3.47
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	2.96
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	10.63
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	3.31
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	3.99
A-11	ビーサイト日本橋人形町	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9月	1,870,000	7.89
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	4.43
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	2.50
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	3.93
A-15	フォレシティ尾山台	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	平成15年2月	692,000	2.92
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	4.39
A-17	テラス乃木坂	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	平成17年1月	1,349,500	5.69
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	1.84
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	4.55
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	14.38
合計					23,708,600	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。

(注3)ビーサイト日本橋人形町、フォレシティ尾山台、テラス乃木坂については、平成20年6月10日付で売却しています。

東京都心6区・城南4区



大阪市



東京都港区





A-1 フォレンジィ六本木 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-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-2 フォレンジィ麻布十番 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-6 フォレンジィ白金台 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-3 フォレンジィ麻布十番式番館 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-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 フォレンティ秋葉原 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 3,610.51㎡
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-11 ビーサイト日本橋人形町 都心6区及び城南4区
B-site Nihonbashi Ningyocho

物件所在 東京都中央区日本橋堀留町一丁目7番2号
交通 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
敷地面積 388.71㎡
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
(注)平成20年6月10日付で売却しています。



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-12 フォレンティ笹塚 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



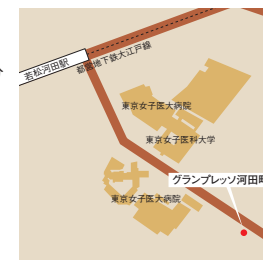
A-10 ビーサイト銀座イースト 都心6区及び城南4区
B-site Ginza East

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-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 フォレンジィ桜新町 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-17 テラス乃木坂 都心6区及び城南4区
Terrace Nogizaka

物件所在 東京都港区赤坂九丁目1番20号
交通 東京メトロ千代田線「乃木坂」駅徒歩6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7分
敷地面積 533.29㎡
延床面積 1,146.79㎡
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



(注) 平成20年6月10日付で売却しています。



A-15 フォレンジィ尾山台 都心6区及び城南4区
ForeCity Oyamadai

物件所在 東京都世田谷区尾山台三丁目34番5号
交通 東急大井町線「尾山台」駅徒歩1分
敷地面積 357.83㎡
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



(注) 平成20年6月10日付で売却しています。



A-18 フォレンジィ中落合 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



A-16 フォレンジィ新蒲田 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



取得資産の紹介



B-1 **フォロシティ両国** 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 **ファルコン心齋橋** 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齋橋一丁目15番15号
交通 大阪市営地下鉄御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心齋橋」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)

投資法人及び資産運用会社の概要

投資法人の概要



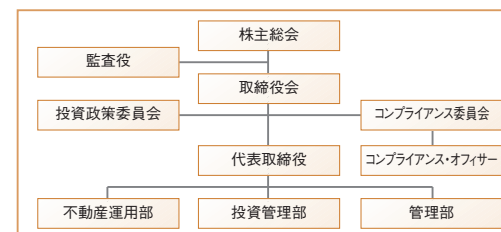
資産運用会社の概要

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
資本金の額: 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1期 平成18年4月期	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
営業収益	百万円	829	796	848	847	1,414
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(829)	(796)	(848)	(847)	(802)
営業費用	百万円	284	346	368	380	394
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(208)	(237)	(244)	(258)	(250)
営業利益金額	百万円	544	449	479	466	1,019
経常利益金額	百万円	402	353	358	343	893
当期純利益金額 (a)	百万円	400	361	358	201	877
総資産額 (b)	百万円	27,821	29,325	29,162	29,153	26,207
(対前期比)	%	(-)	(5.4)	(△0.6)	(△0.0)	(△10.1)
純資産額 (c)	百万円	15,329	15,297	15,297	15,135	15,808
(対前期比)	%	(-)	(△0.2)	(0.0)	(△1.1)	(4.4)
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	468,786	467,801	467,826	462,873	483,446
分配総額 (e)	百万円	400	361	358	201	877
1口当たり当期純利益金額	円	18,883 (12,247)	11,066	10,959	6,152	26,846
1口当たり分配金額 (e)/(d)	円	12,247	11,066	10,959	6,153	26,846
(うち1口当たり利益分配金)	円	(12,247)	(11,066)	(10,959)	(6,153)	(26,846)
(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)	%	1.9 (3.4)	1.2 (2.5)	1.2 (2.5)	1.2 (2.4)	3.2 (6.5)
自己資本利益率 (注1)	%	2.6 (4.8)	2.4 (4.7)	2.3 (4.7)	1.3 (2.6)	5.7 (11.4)
自己資本比率 (c)/(b)	%	55.1	52.2	52.5	51.9	60.3
(対前期比増減)		(-)	(△2.9)	(0.3)	(△0.6)	(8.4)
配当性向 (注2)(e)/(a)	%	99.9	99.9	100.0	100.0	99.9
【その他参考情報】						
投資物件数 (注3)	件	18	20	20	20	19
テナント数 (注3)	件	18	20	20	20	19
総賃貸可能面積	m ²	32,379.74	34,551.43	34,551.43	34,551.43	30,652.96
期末稼働率 (注3)	%	97.3	99.2	98.8	98.4	98.2
当期減価償却費	百万円	115	103	108	108	100
当期資本的支出額	千円	5,276	13,864	729	568	185
賃貸NOI (Net Operating income) (注1)	百万円	736	662	711	696	652
当期運用日数 (注4)	日	201	184	181	184	182

(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	経常利益金額 / 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	当期純利益金額 / 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、記載未達の桁数を切捨てて表示しております。

(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。

(注4) 本投資法人における第1期の計算期間は平成17年6月23日から平成18年4月30日までの312日間ですが、実質的な運用期間は平成17年10月12日からの201日間となります。

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物件を取得しております。また、平成20年1月に1物件を売却しており、当期末（平成20年4月30日）現在で、合計19物件を保有しております。

(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却届出目論見書に記載された17物件のうち、9物件（取得価格：14,401百万円、賃貸可能面積：20,045.10m²）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：11,188.36m²）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：1,146.28m²）、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：2,171.69m²）を取得しました。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1月30日にホテル1物件を売却致しました。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1物件となり、取得価格の総額は23,708百万円、総賃貸可能面積は30,652.96m²となりました。

(3) 資金調達概要

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）による借入れを行っております。

一方、当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した。

これらの結果、平成20年4月期末における借入金の残高は9,610百万円、総資産に占める有利子負債の比率は36.7%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4月期の実績として、営業収益1,414百万円、営業利益金額1,019百万円、経常利益金額893百万円、当期純利益金額877百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、前期は導管性要件の抵触から分配金の損金算入ができませんでしたが、当期につきましては、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末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26,846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	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
最高	463,000円	460,000円	558,000円	539,000円	477,000円
最低	404,000円	390,000円	437,000円	370,000円	343,000円

4. 分配金等の実績

当期(第5期)の分配金は、1口当たり26,846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、当期末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	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
当期末処分利益総額	400,485千円	361,887千円	358,384千円	201,206千円	877,885千円
利益留保額	9千円	29千円	25千円	3千円	20千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	400,476千円 (12,247円)	361,858千円 (11,066円)	358,359千円 (10,959円)	201,203千円 (6,153円)	877,864千円 (26,846円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	400,476千円 (12,247円)	361,858千円 (11,066円)	358,359千円 (10,959円)	201,203千円 (6,153円)	877,864千円 (26,846円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

わが国経済は、新興国、資源国を中心とした堅調な輸出の増加に牽引されて、今後も緩やかに拡大していくことが見込まれます。一方で、米国サブプライムローン問題を発端とするグローバルな金融市場の混乱は、直接的なサブプライムローン関連商品にとどまらず、証券化商品市場全般や実態経済にまで波及しており、信用収縮や米国の景気減速が国内景気に与える影響を考慮する必要があります。加えて、原油や資源価格の高騰や円高が、消費者購買力、企業収益力を圧迫しており、今後の景気の先行きについては依然として不透明感が残っております。

不動産投資業界におきましては、東京郊外エリアで、地価、建築工事費の上昇に伴う販売価格の上昇により販売数は低下傾向にあります。また、一部の地域においては、前述のサブプライム問題に起因するリスクプレミアムの上昇に伴って、買い手の要求利回りが高くなった結果、不動産価格が下落傾向にある地域も出てきております。しかしながら、東京を中心とした大都市における好立地優良物件の取得需要は高い水準を維持しており、今後も旺盛な需要が続くものと考えられます。

本投資法人では、引き続き不動産市場が二極化の傾向を続けながら全体としては緩やかな上昇が続くと予測しながらも、サブプライム問題の長期化による国内不動産市場に与える影響、円高の懸念、金利動向、需給バランス、資金調達など様々なリスク要因を注視し、安定した収益力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。

本投資法人が保有するポートフォリオは第5期末において東京23区内が全体の85.6%(第6期売却済物件除外後は82.8%)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てまいりました。

今後の不動産マーケットは、サブプライム問題に端を発した金融市場の信用収縮や邦銀の融資姿勢の厳格化等から、郊外物件を中心に一時的な価格調整局面が予測されますが、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、競争力の低下や収益力の低下が予想される物件については、良好なポートフォリオ構成と健全なバランスシートを維持するために売却を行っていく方針です。

(3) 財務戦略等

当期末の借入金残高9,610百万円のうち7,300百万円については平成18年10月16日から平成20年10月14日の期間、ベース金利となる3ヶ月TIBORに対し第1ストライクを0.5%、第2ストライクを1.5%とするスプレッド型の金利キャップを購入しております。これにより、3ヶ月TIBORが0.5%から1.5%の間のベース金利は0.5%に固定され、また1.5%を超える場合は常に1%ベース金利が低くなる効果があります。このほか、1,190百万円は固定金利にて借り入れております。尚、今後の資金調達についても、これまでと同様に金融情勢を見極め、借入金返済時期の分散化や金利の固定化等機動的に財務の安定性や柔軟性の向上に努めます。更に、資本市場の動向を勘案しながら、投資口の追加発行による資金調達も選択致します。

6. 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

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。

(譲渡の概要)

物件番号	A-11	A-15	A-17
物件名称	ビーサイト日本橋人形町	フォレシティ尾山台	テラス乃木坂
地域	都心6区及び城南4区	都心6区及び城南4区	都心6区及び城南4区
資産の種類	信託不動産	信託不動産	不動産
譲渡契約締結日	平成20年3月3日	平成20年3月3日	平成20年3月3日
引渡日	平成20年6月10日	平成20年6月10日	平成20年6月10日
譲渡先	NINGYOCHO PTE. LTD.	NOGIZAKA PTE. LTD.	NOGIZAKA PTE. LTD.
譲渡価額(注)	2,415百万円	720百万円	1,695百万円
帳簿価額	1,881百万円	697百万円	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。

借入金の一部期限前弁済

平成20年6月10日付で借入金の一部期限前弁済を行いました。

(一部期限前弁済の概要)

借入先	借入日	一部期限前 弁済前 借入残高 (百万円)	一部期限前 弁済額 (百万円)	一部期限前 弁済後 借入残高 (百万円)	返済期限	返済方法	摘要
株式会社あおぞら銀行	平成17年 10月14日	7,300	3,053	4,246	平成20年 10月14日	期限一括	有担保 無保証
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							
株式会社あおぞら銀行	平成18年 3月28日	1,120	468	651	平成21年 3月27日	期限一括	有担保 無保証
株式会社りそな銀行	平成18年 9月8日	1,190	497	692	平成21年 9月8日	期限一括	有担保 無保証
合計		9,610	4,020	5,590			

投資法人の概況

1. 出資の状況

決算期	第1期 平成18年4月30日現在	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
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	4,979人	4,184人	2,803人	2,203人	2,013人

2. 投資口に関する事項

平成20年4月30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 (%)
シージーエムエルアイビーピーカスタマーコラテラルアカウント	東京都品川区東品川二丁目3番14号	8,154	24.93
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー-506155	東京都中央区日本橋兜町6番7号	3,270	10.00
ノーザントラストカンパニーエイブイエフシーリノーザン トラストガンジーノントリーティークライアantz	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	2,879	8.80
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー-505086	東京都中央区日本橋兜町6番7号	2,643	8.08
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	1,885	5.76
株式会社ファンドクリエーション	東京都港区六本木六丁目10番1号	1,158	3.54
ドイチェバンクアーゲー ロンドン ビービー ノントリーティー クライアantz613	東京都千代田区永田町二丁目11番1号 山王パークタワー	988	3.02
モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	749	2.29
アイデン株式会社	愛知県稲沢市祖父江町山崎塩屋1番地	644	1.96
ノムライインターナショナルビーエルシー ロンドン	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	534	1.63
合計		22,904	70.04

(注) 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位未満を切捨ててにより表示しております。

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

3. 役員等に関する事項

平成20年4月30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。

区分	氏名	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	—
監督役員	齋藤 宏	加嶋法律事務所 弁護士 東海運株式会社 監査役	2,040
	吉田 光一郎	東陽監査法人 代表社員 あかつき税理士法人 代表社員	
会計監査人	新日本監査法人	—	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いません。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) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

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4月30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	
			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	1,878	6.4	1,874	7.2
不動産信託 受益権	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	17,633	60.5	17,569	67.0
		ホテル	3,452	11.8	—	—
	東京都その他の地域	賃貸住宅	1,095	3.8	1,090	4.2
		ホテル	3,380	11.6	3,360	12.8
小計			27,439	94.1	23,894	91.2
預金・その他の資産			1,714	5.9	2,313	8.8
資産総額計			29,153	100.0	26,207	100.0

(注1) 保有総額は、平成20年4月30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）によっておきます。

(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4月30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
ファルコン心齋橋	3,360	5,759.84	5,759.84	100.0	17.9	ホテル
フォレシティ秋葉原	2,528	3,452.29	3,452.29	100.0	8.7	賃貸住宅
ビーサイト日本橋人形町	1,884	2,652.28	2,652.28	100.0	7.0	賃貸住宅(SA)
フォレシティ六本木	1,741	1,663.87	1,604.12	96.4	6.1	賃貸住宅
テラス乃木坂	1,415	1,146.28	1,146.28	100.0	5.0	賃貸住宅
ビューロー高輪台	1,371	1,677.88	1,677.88	100.0	4.6	賃貸住宅(SA)
フォレシティ麻布十番式番館	1,267	1,177.20	1,144.50	97.2	5.2	賃貸住宅
フォレシティ麻布十番	1,146	1,111.20	1,064.90	95.8	4.9	賃貸住宅
フォレシティ両国	1,090	1,572.39	1,572.39	100.0	4.1	賃貸住宅
フォレシティ笹塚	1,054	1,452.61	1,452.61	100.0	3.7	賃貸住宅
合計	16,860	21,665.84	21,527.09	99.4	67.2	

(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4月30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	1,750	1,741
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	1,230	1,146
A-3	フォレシティ麻布十番式番館	東京都港区三田一丁目1番18号	信託受益権	1,177.20	1,360	1,267
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	1,360	1,371
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	835	828
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	702	708
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	2,520	2,528
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	798	788
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	948	954
A-11	ビーサイト日本橋人形町	東京都中央区日本橋堀留町一丁目7番2号	信託受益権	2,652.28	1,870	1,884
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	1,070	1,054
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	617	620
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	925	935
A-15	フォレシティ尾山台	東京都世田谷区尾山台三丁目34番5号	信託受益権	668.13	693	698
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	1,080	1,041
A-17	テラス乃木坂	東京都港区赤坂九丁目1番20号	不動産	1,146.28	1,400	1,415
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	442	458
小計				23,320.73	19,600	19,443
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	1,150	1,090
小計				1,572.39	1,150	1,090
D-1	ファルコン心齋橋	大阪府大阪市中央区東心齋橋一丁目15番15号	信託受益権	5,759.84	3,540	3,360
小計				5,759.84	3,540	3,360
合計				30,652.96	24,290	23,894

(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)			
	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 (%)
フォレシティ六本木	1	87.6	48,554	5.7	1	96.4	48,763	6.1
フォレシティ麻布十番	1	95.8	37,047	4.4	1	95.8	39,681	4.9
フォレシティ麻布十番式番館	1	97.2	41,786	4.9	1	97.2	41,453	5.2
アバンシェル赤坂(注3)	1	100.0	92,125	10.9	—	—	45,071	5.6
ビュロー高輪台	1	100.0	37,245	4.4	1	100.0	37,245	4.6
フォレシティ白金台	1	95.0	25,603	3.0	1	92.5	25,225	3.1
ビーサイト浜松町	1	100.0	20,925	2.5	1	100.0	20,925	2.6
フォレシティ秋葉原	1	100.0	70,650	8.3	1	100.0	69,981	8.7
スイート・ワン・コート	1	100.0	25,646	3.0	1	87.4	24,378	3.0
ビーサイト銀座イースト	1	100.0	29,040	3.4	1	100.0	29,040	3.6
ビーサイト日本橋人形町	1	100.0	56,445	6.7	1	100.0	56,445	7.0
フォレシティ笹塚	1	100.0	29,298	3.5	1	100.0	29,439	3.7
グランプレッソ河田町	1	87.6	17,469	2.1	1	96.9	18,622	2.3
フォレシティ桜新町	1	96.2	28,562	3.4	1	96.0	27,820	3.5
フォレシティ尾山台	1	91.7	19,790	2.3	1	96.1	22,185	2.8
フォレシティ新蒲田	1	97.7	36,077	4.3	1	92.8	36,447	4.5
テラス乃木坂	1	100.0	39,840	4.7	1	100.0	39,840	5.0
フォレシティ中落合	1	100.0	13,063	1.5	1	100.0	13,335	1.7
フォレシティ両国	1	100.0	32,743	3.9	1	100.0	32,984	4.1
ファルコン心齋橋	1	100.0	145,100	17.1	1	100.0	143,752	17.9
合計	20	98.4	847,013	100.0	19	98.2	802,637	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日付で譲渡致しました。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成20年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。
(単位：千円)

区分	種類	契約額等(注2)		時価(注3)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	スプレッド型金利キャップ取引	7,300,000	—	12,047
合計		7,300,000	—	12,047

(注1) 当該スプレッド型金利キャップ取引の契約期間は、平成18年10月16日から平成20年10月14日までです。
(注2) 当該スプレッド型金利キャップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
(注3) 当該スプレッド型金利キャップ取引の時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等を基に算出した価額で評価しております。
(注4) 当該スプレッド型金利キャップ取引は、平成20年1月30日付で当初想定元本10,000,000千円のうち、2,700,000千円の一部解約を行っています。

5. 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4月30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のうち主要なものは下記の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
			総額	当期支払額	既払総額
ファルコン心斎橋 (大阪府大阪市)	立体駐車場改修工事	平成20年6月	3,238	—	—
ファルコン心斎橋 (大阪府大阪市)	エレベーター改修工事	平成20年6月	1,393	—	—

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185千円であり、当期賃貸事業費用の修繕費12,074千円と合わせ合計12,260千円の工事を実施していません。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施期間	支出金額 (千円)
フォレシティ白金台 (東京都港区)	外壁石補修工事	自平成20年2月 至平成20年2月	185
合計			185

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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	自平成17年6月23日 至平成18年4月30日	自平成18年5月1日 至平成18年10月31日	自平成18年11月1日 至平成19年4月30日	自平成19年5月1日 至平成19年10月31日	自平成19年11月1日 至平成20年4月30日
前期末積立金残高	—	25,544	48,149	71,491	92,467
当期積立額	25,544	22,605	23,342	20,977	22,333
当期積立金取崩額	—	—	—	—	10,807
次期繰越額	25,544	48,149	71,491	92,467	103,993

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4期	第5期
	自平成19年5月1日 至平成19年10月31日	自平成19年11月1日 至平成20年4月30日
(a) 資産運用報酬 (注1)	65,008	79,423
(b) 資産保管委託報酬	2,893	2,700
(c) 一般事務委託報酬	15,453	13,971
(d) 役員報酬	2,039	2,040
(e) その他の費用	36,099	45,843
合計	121,495	143,979

(注1) 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42,000千円があります。

2. 借入状況

平成20年4月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入日	前期末	当期末	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	用途	摘要	
		残高 (百万円)	残高 (百万円)						
一年以内返済予定長期借入金	借入先								
	株式会社あおぞら銀行	平成17年10月14日	4,000	2,920	1.33833 (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		1,200	876					
	株式会社大垣共立銀行		1,100	803					
	株式会社りそな銀行		1,100	803					
	株式会社埼玉りそな銀行		500	365					
	株式会社北海道銀行		500	365					
	株式会社西日本シティ銀行		500	365					
	株式会社大分銀行		300	219					
	株式会社百五銀行		300	219					
株式会社武蔵野銀行		300	219						
株式会社北陸銀行		200	146						
株式会社あおぞら銀行	平成18年3月28日	—	1,120	1.23833	平成21年3月27日	期限一括	不動産 購入資金	有担保 無保証	
小計		10,000	8,420						
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成18年3月28日	1,500	—	1.23833	平成21年3月27日	期限一括	不動産 購入資金	有担保 無保証
	株式会社りそな銀行	平成18年9月8日	1,610	1,190	1.49600 (注4)	平成21年9月8日	期限一括	不動産及び受 益権購入資金	有担保 無保証
	小計		3,110	1,190					
合計		13,110	9,610						

(注1) 上記借入金については、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す。

(注2) 平均利率は、期末時点の借入利率を記載しております。

(注3) 元本73億円分については、期末時点で平均利率が1.33833%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る為、これに基づく実質的な利率は1.00000%となります。

(注4) 固定利率による借入です。

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-4	アバンシエル赤坂	平成20年1月30日	4,200	3,444	611
合計			4,200	3,444	611

(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価額）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	所在、地番その他	譲渡価額 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
A-4	アバンシエル赤坂	平成20年1月30日	信託不動産	東京都港区赤坂二丁目1440番地1	4,200	3,470
合計					4,200	3,470

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、新日本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19年11月1日から平成20年4月30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」をご参照下さい。

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。

科 目	期 別	当期 平成20年4月30日現在		前期（ご参考） 平成19年10月31日現在	
		金額（千円）	構成比 （％）	金額（千円）	構成比 （％）
(資産の部)					
I 流動資産					
現金及び預金		1,146,538		408,666	
信託現金及び信託預金	※1	1,023,304		1,105,970	
営業未収入金		23,872		6,178	
前払費用		30,954		56,832	
繰延税金資産		—		10,359	
デリバティブ資産		12,047		—	
その他流動資産		14,032		11,427	
流動資産合計		2,250,749	8.6	1,599,434	5.5
II 固定資産					
1.有形固定資産					
建物	※1	324,486		324,486	
減価償却累計額		15,558	308,927	11,617	312,869
構築物	※1	9,608		9,608	
減価償却累計額		619	8,989	466	9,142
機械及び装置	※1	5,354		5,354	
減価償却累計額		375	4,979	288	5,065
工具器具及び備品	※1	28,050		28,050	
減価償却累計額		2,160	25,889	1,631	26,418
土地	※1	1,525,221		1,525,221	
信託建物	※1	5,956,913		6,859,144	
減価償却累計額		387,061	5,569,852	365,923	6,493,221
信託構築物	※1	33,788		42,464	
減価償却累計額		2,784	31,003	2,821	39,642
信託機械及び装置	※1	50,274		75,102	
減価償却累計額		4,417	45,856	5,233	69,868
信託工具器具及び備品	※1	602,666		688,535	
減価償却累計額		51,739	550,927	47,426	641,108
信託土地	※1	15,822,554		18,316,828	
有形固定資産合計		23,894,202	91.2	27,439,386	94.1
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
3.投資その他の資産					
差入敷金保証金		10,000		10,000	
長期前払費用		1,399		5,185	
デリバティブ資産		—		35,197	
投資その他の資産合計		11,399	0.0	50,383	0.2
固定資産合計		23,905,650	91.2	27,489,817	94.3
III 繰延資産					
創業費		51,423		64,279	
繰延資産合計		51,423	0.2	64,279	0.2
資産合計		26,207,823	100.0	29,153,531	100.0

科 目	期 別	当期 平成20年4月30日現在		前期（ご参考） 平成19年10月31日現在	
		金額（千円）	構成比 （％）	金額（千円）	構成比 （％）
(負債の部)					
I 流動負債					
一年以内返済予定長期借入金	※1	8,420,000		10,000,000	
未払金		3,610		3,060	
未払費用		127,913		114,742	
未払法人税等		605		161,353	
前受金		83,269		97,555	
その他流動負債		84,464		5,218	
繰延税金負債		1,320		—	
流動負債合計		8,721,183	33.3	10,381,929	35.6
II 固定負債					
長期借入金	※1	1,190,000		3,110,000	
預り敷金保証金		33,604		33,604	
信託預り敷金保証金		454,319		492,019	
固定負債合計		1,677,923	6.4	3,635,624	12.5
負債合計		10,399,107	39.7	14,017,554	48.1
(純資産の部)					
I 投資主資本					
1.出資総額					
		14,928,800	57.0	14,928,800	51.2
2.剰余金					
当期末処分利益		877,885		201,206	
剰余金合計		877,885	3.3	201,206	0.7
投資主資本合計		15,806,685	60.3	15,130,006	51.9
II 評価・換算差額等					
1.繰延ヘッジ損益		2,031		5,970	
評価・換算差額等合計		2,031	0.0	5,970	0.0
純資産合計		15,808,716	60.3	15,135,977	51.9
負債・純資産合計		26,207,823	100.0	29,153,531	100.0

期 別 科 目	当 期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日		前 期 (ご参考) 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日			
	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)		
1. 営業収益						
不動産賃貸収益 ※1	795,124		838,214			
その他不動産賃貸収益 ※1	7,513		8,799			
不動産等売却益 ※2	611,592	1,414,229	—	847,013	100.0	
2. 営業費用						
賃貸事業費用 ※1	250,753		258,975			
資産運用報酬	79,423		65,008			
資産保管委託報酬	2,700		2,893			
一般事務委託報酬	13,971		15,453			
会計監査人報酬	9,500		6,500			
役員報酬	2,040		2,039			
その他費用	36,343	394,732	29,599	380,470	44.9	
営業利益金額		1,019,496		466,543	55.1	
3. 営業外収益						
受取利息	1,499		1,353			
雑収入	54	1,553	720	2,074	0.2	
4. 営業外費用						
支払利息	66,434		71,009			
融資関連費用	48,581		41,569			
創業費償却	12,855	127,871	12,855	125,434	14.8	
経常利益金額		893,178		343,183	40.5	
5. 特別利益						
受取補償金	—	—	4,900	4,900	0.6	
税引前当期純利益金額		893,178		348,083	41.1	
法人税、住民税及び事業税	605		161,574			
法人税等調整額	14,692	15,297	△14,672	146,901	17.3	
当期純利益金額		877,881		201,181	23.8	
前期繰越利益		3		25		
当期末処分利益		877,885		201,206		

当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)

(単位: 千円)

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金 当期末処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
前期末残高	14,928,800	201,206	15,130,006	5,970	15,135,977
当期変動額					
剰余金の配当	—	△201,203	△201,203	—	△201,203
当期純利益金額	—	877,881	877,881	—	877,881
繰延ヘッジ損益	—	—	—	△3,939	△3,939
当期変動額合計	—	676,678	676,678	△3,939	672,739
当期末残高	14,928,800	877,885	15,806,685	2,031	15,808,716

前期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日) (ご参考)

(単位: 千円)

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金 当期末処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
前期末残高	14,928,800	358,384	15,287,184	10,719	15,297,903
当期変動額					
剰余金の配当	—	△358,359	△358,359	—	△358,359
当期純利益金額	—	201,181	201,181	—	201,181
繰延ヘッジ損益	—	—	—	△4,748	△4,748
当期変動額合計	—	△157,177	△157,177	△4,748	△161,926
当期末残高	14,928,800	201,206	15,130,006	5,970	15,135,977

〔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19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日	前期（ご参考） 自 平成19年 5 月 1 日 至 平成19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年間の各営業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 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行っております。 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

期 別 科 目	当期 自 平成19年11月 1 日 至 平成20年 4 月30日	前期（ご参考） 自 平成19年 5 月 1 日 至 平成19年10月31日
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。 (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

(追加情報)

当期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	前期 (ご参考) 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日
該当事項はありません。	<p>1. 税法上の導管性要件への抵触について</p> <p>本投資法人は、今期末において投資主上位三者合計投資口数の発行済投資口総数に対する割合が50%を超過し、法人税法第2条第10号に規定する同族会社の規定に該当すると解されるため、租税特別措置法第67条の15に掲げる適用要件を充足しないこととなり、タームローン契約の確約条項に抵触いたしました。ついては、貸付人に対してその旨を報告いたしました。平成19年12月18日付で、貸付人の多数決による判断により期限の利益喪失事由とはしない旨の通知をうけております。</p> <p>なお、来期末以降も当該状況が継続する場合、同様な取扱いとなり、貸付人より期限の利益喪失事由とされ借入金の返済を求められる虞がありますが、その場合であっても、運用資産売却により返済原資の確保が可能であること、現状の不動産市況に鑑みて運用資産売却により重要な損失発生は見込まれないこと、及び売却・返済後の運用資産規模においても上場維持が見込まれることにより、本投資法人の運営に重大な影響を与える虞は無いものと判断しております。</p>

(貸借対照表に関する注記)

当期 平成20年4月30日現在	前期 (ご参考) 平成19年10月31日現在																																																												
<p>※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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,023,304</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">308,927</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">8,989</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">4,979</td></tr> <tr><td>工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">25,889</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">1,525,221</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">5,569,852</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">31,003</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">45,856</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">550,927</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">15,822,554</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">24,917,506</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">8,420,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">1,190,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,610,000</td></tr> </table>	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	一年以内返済予定長期借入金	8,420,000	長期借入金	1,190,000	合計	9,610,000	<p>※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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,105,970</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">312,869</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">9,142</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">5,065</td></tr> <tr><td>工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">26,418</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">1,525,221</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">6,493,221</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">39,642</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">69,868</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">641,108</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">18,316,828</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,545,357</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">10,000,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">3,110,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,110,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,105,970	建物	312,869	構築物	9,142	機械及び装置	5,065	工具器具及び備品	26,418	土地	1,525,221	信託建物	6,493,221	信託構築物	39,642	信託機械及び装置	69,868	信託工具器具及び備品	641,108	信託土地	18,316,828	合計	28,545,357	一年以内返済予定長期借入金	10,000,000	長期借入金	3,110,000	合計	13,110,000
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																																																												
一年以内返済予定長期借入金	8,420,000																																																												
長期借入金	1,190,000																																																												
合計	9,610,000																																																												
信託現金及び信託預金	1,105,970																																																												
建物	312,869																																																												
構築物	9,142																																																												
機械及び装置	5,065																																																												
工具器具及び備品	26,418																																																												
土地	1,525,221																																																												
信託建物	6,493,221																																																												
信託構築物	39,642																																																												
信託機械及び装置	69,868																																																												
信託工具器具及び備品	641,108																																																												
信託土地	18,316,828																																																												
合計	28,545,357																																																												
一年以内返済予定長期借入金	10,000,000																																																												
長期借入金	3,110,000																																																												
合計	13,110,000																																																												
<p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※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</p> <p>同左</p>																																																												

(損益計算書に関する注記)

当期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	前期 (ご参考) 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※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 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 その他不動産賃貸収益 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	A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収益 賃貸料収入 786,589 駐車場収入 10,920 礼金更新料収入 7,834 付帯収入 32,870 計 838,214 その他不動産賃貸収益 原状回復費収入 8,769 その他賃貸収入 30 計 8,799 不動産賃貸事業収益合計 847,013
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	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 委託管理料 48,730 信託報酬 12,488 水道光熱費 28,158 公租公課 40,902 損害保険料 1,925 修繕費 13,850 減価償却費 108,251 その他賃貸費用 4,666 不動産賃貸事業費用合計 258,975
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 551,884	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 588,038
※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	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

当期 (平成20年4月30日現在)	前期 (ご参考) (平成19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)

当期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	前期 (ご参考) 自 平成19年5月1日 至 平成19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 14,691 繰延税金資産合計 14,691 (繰延税金負債) 流動負債 繰延ヘッジ損益 4,332 繰延税金負債合計 4,332 (繰延税金資産 (流動) の純額) 10,359
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 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下である為、注記を省略しております。

(関連当事者との取引に関する注記)

当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30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%	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 一般事務委託報酬	2,000 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。

前期（自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31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	1,200	前受金	265
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	15,453	未払費用	12,913

(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)

当期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日		前期（ご参考） 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	
1口当たり純資産額	483,446円	1口当たり純資産額	462,873円
1口当たり当期純利益金額	26,846円	1口当たり当期純利益金額	6,152円
<p>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。</p> <p>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。</p>		<p>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。</p> <p>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。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りです。

	当期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	前期（ご参考） 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日
当期純利益金額（千円）	877,881	201,181
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）	877,881	201,181
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19年11月1日 至 平成20年4月30日	前期（ご参考） 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日
<p>1. 資産の譲渡について</p> <p>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。</p> <p>【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。</p>	<p>1. 資産の譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、平成19年12月20日付で、以下の不動産信託受益権の譲渡契約を締結しました。</p> <p>【アバンシェル赤坂】 所在地(住居表示)：東京都港区赤坂二丁目14番14号 譲渡価額(注)：4,200百万円 資産の種類：信託不動産 契約日：平成19年12月20日 引渡予定日：平成20年1月30日 譲渡先：株式会社赤坂ホテルマネジメント (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。</p>
<p>2. 借入金の一部期限前弁済について</p> <p>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。</p> <p>一年以内返済予定長期借入金 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 一年以内返済予定長期借入金 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</p>	

期 別	当期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	前期（ご参考） 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日
Ⅰ 当期末処分利益	877,885,039円	201,206,668円
Ⅱ 分配金額 (投資口1口当たり分配金額)	877,864,200円 (26,846円)	201,203,100円 (6,153円)
Ⅲ 次期繰越利益	20,839円	3,568円
分配金額の算出方法	<p>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、当期末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。</p>	<p>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。但し、本投資法人の当期における分配金は租税特別措置法同条の同族会社要件に抵触する状態になりました為、課税後の利益を限度としております。かかる方針により、当期末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201,203,100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。</p>

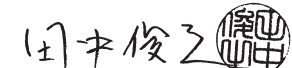
独立監査人の監査報告書

平成20年6月19日

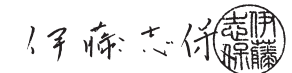
FCレジデンシャル投資法人
役員会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員



指定社員 公認会計士
業務執行社員



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19年11月1日から平成20年4月30日までの第5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。

追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の譲渡及び借入金の一部中途弁済を行っている。

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

科 目	期 別	
	当期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	前期（ご参考） 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日
	金額（千円）	金額（千円）
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額	893,178	348,083
減価償却費	100,589	108,251
長期前払費用償却額	31,851	24,327
創業費償却額	12,855	12,855
受取利息	△1,499	△1,353
支払利息	66,434	71,009
未収入金の増減額	△4,012	729
前払費用の増減額	△2,188	4,151
未払費用の増減額	14,843	△2,939
前受金の増減額	△14,286	106
信託有形固定資産の売却による減少額	3,444,780	—
その他	77,615	3,576
小計	4,620,163	568,798
利息の受取額	1,499	1,353
利息の支払額	△68,106	△70,114
法人税等の支払額	△161,353	△1,099
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,392,202	498,937
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△185	△460
信託預り敷金保証金の支出	△53,657	△14,767
信託預り敷金保証金の収入	15,957	20,843
投資活動によるキャッシュ・フロー	△37,886	5,615
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の返済による支出	△3,500,000	—
分配金の支払額	△201,487	△358,382
金利キャップの解約による収入	2,376	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,699,111	△358,382
IV 現金及び現金同等物の増加額	655,205	146,170
V 現金及び現金同等物の期首残高	1,514,636	1,368,466
VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※1	2,169,842	1,514,636

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

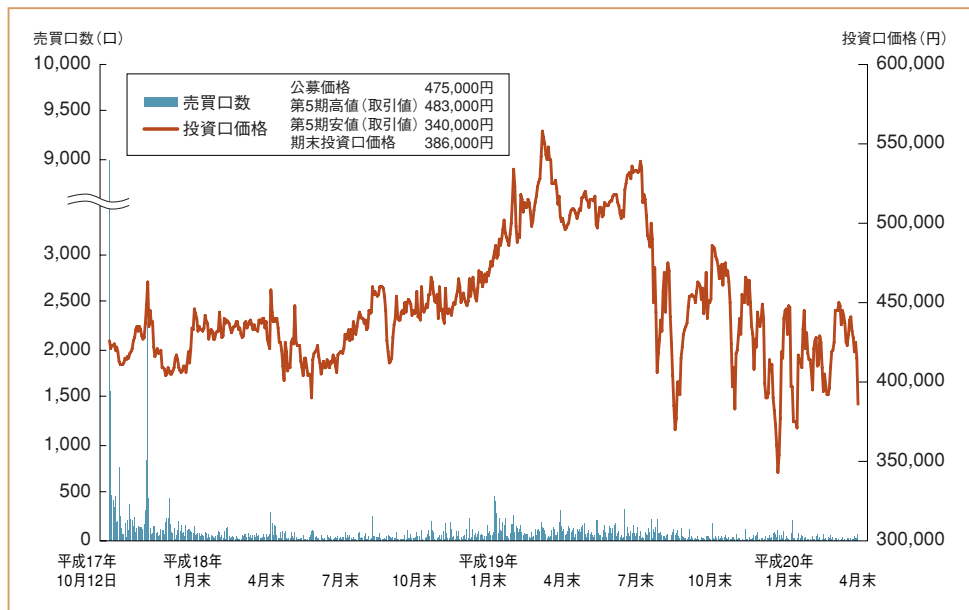
項 目	期 別	
	当期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	前期（ご参考） 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスルシカ負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

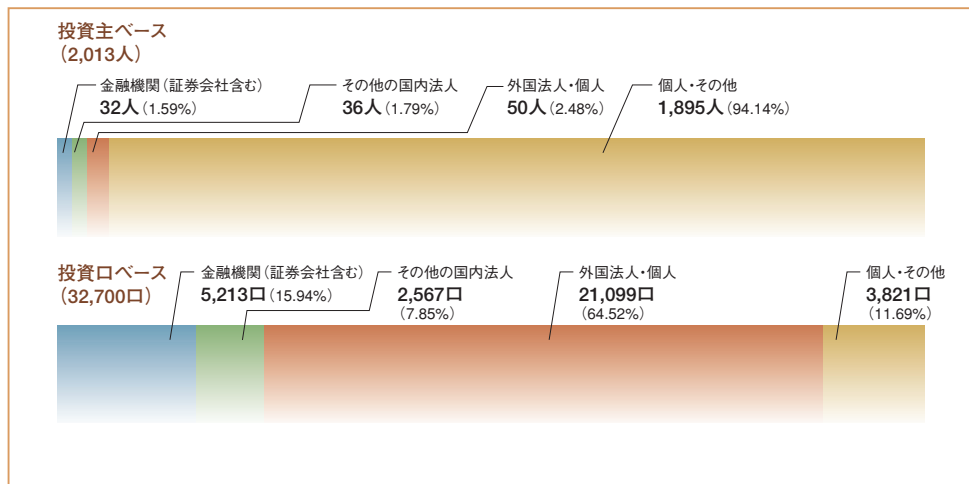
当期 自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	前期（ご参考） 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成20年4月30日現在)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成19年10月31日現在)
現金及び預金 1,146,538	現金及び預金 408,666
信託現金及び信託預金 1,023,304	信託現金及び信託預金 1,105,970
現金及び現金同等物 2,169,842	現金及び現金同等物 1,514,636

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4月30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 証券代行事務センター 〒168-0063 電話0120-78-2031(フリーダイヤル)
- 同 取 次 所：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
- 住所等の変更手続きについて
住所、氏名、届出印等の変更につきましては、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方は、お取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡下さい。

■ 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取り下さい。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等のお手続きをご希望の方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡下さい。

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/>

本投資法人では、ホームページを通じて迅速かつ正確な情報開示に努めております。投資法人の概要、投資方針、不動産ポートフォリオなどに加え、プレスリリース、決算情報、分配金に関する情報、各種ディスクロージャー資料を掲載しております。今後も内容を充実させ、透明性のあるタイムリーな情報提供を続けてまいります。

