

平成 18 年 10 月期(平成 18 年 5 月 1 日～平成 18 年 10 月 31 日)決算短信 平成 18 年 12 月 19 日

不動産投信発行者名 F C 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 18 年 12 月 19 日  
 分配金支払開始日 平成 19 年 1 月 22 日(予定)

1. 平成 18 年 10 月期の運用、資産の状況(平成 18 年 5 月 1 日～平成 18 年 10 月 31 日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18 年 10 月期	796	4.0	449	17.6	353	12.1	361	9.6
18 年 4 月期	829	-	544	-	402	-	400	-

	1 口当たり 当期純利益	純資産 <参考> 当期純利益率(年換算値)		総資本 <参考> 経常利益率(年換算値)		営業収益 経常利益率	
	円	%	%	%	%	%	
18 年 10 月期	11,066	2.4	(4.7)	1.2	(2.5)	44.4	
18 年 4 月期	18,883 (12,247)	2.6	(4.8)	1.9	(3.4)	48.5	

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

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
18 年 10 月期	11,066	361	-	-	99.9	2.4
18 年 4 月期	12,247	400	-	-	99.9	2.6

(注) 配当性向は、小数点第 1 位未満を切捨てて表示しております。

(3) 財政状態

(総資産額と純資産額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
18 年 10 月期	29,325	15,297	52.2	467,801
18 年 4 月期	27,821	15,329	55.1	468,786

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

2. 平成 19 年 4 月期の運用状況の予想(平成 18 年 11 月 1 日～平成 19 年 4 月 30 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 4 月期	828	328	327	10,018	-

(参考) 1 口当たりの予想当期純利益(平成 19 年 4 月期) 10,018 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 50 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

#### 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 18 年 10 月 31 日)現在で、合計 20 物件を保有しています。

#### B. 平成 18 年 10 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 m<sup>2</sup>）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 m<sup>2</sup>）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 m<sup>2</sup>）、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 m<sup>2</sup>）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 m<sup>2</sup>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 18 年 10 月期末における借入金の残高は 13,290 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 45.3%となりました。

#### D. 業績及び分配

上記の運用の結果、本投資法人は、平成 18 年 10 月期の実績として、営業収益 796 百万円、営業利益 449 百万円、経常利益 353 百万円、当期純利益 361 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 11,066 円としました。

#### 次期の見通し

平成 14 年初めから始まる今回の景気回復は、平成 17 年に踊り場を脱し、平成 18 年からは消費・投資・外需とバランスが取れた回復を続け、安定した基盤が確保されてきています。こうした景気回復は、企業の収益改善から次第に家計へも波及し、雇用・所得環境の改善が消費の増加などに現れるようになっていきます。

このような状況下において都心部を中心とした賃貸住宅の市場は、いわゆる“ 民営賃貸マンション ” の新規供給戸数が高位に推移しているものの、“ 木造民営賃貸住宅 ” や“ 社宅等 ” の取壊しによりストックとしてはほぼ横這いで推移しているものと考えられ、雇用・所得環境の改善により、特に立地の良い物件に対しては堅調な需要が継続されるものと予測します。

#### 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イ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期待することができ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、個別の物件特性を十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 3 期(平成 18 年 11 月 1 日～平成 19 年 4 月 30 日)の運用状況につきましては、営業収益 828 百万円、経常利益 328 百万円、当期純利益 327 百万円、1 口当たり分配金 10,018 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 3 期(平成 18 年 11 月 1 日～平成 19 年 4 月 30 日)の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

なお、状況の変化により実際の営業収益、当期純利益及び 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

第3期（平成18年11月1日～平成19年4月30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3期】平成18年11月1日～平成19年4月30日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第3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。</li> <li>・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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については、前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算いたしますが、当該精算金相当分は取得価額に算入されるため、平成18年3月に取得したテラス乃木坂、平成18年9月に取得したフォレシティ中落合・フォレシティ両国物件の当該精算金については、第3期において費用計上しておりません。</li> <li>・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。</li> <li>・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4月期約108百万円）</li> </ul>
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第3期末における借入金残高は13,190百万円を想定しております。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第3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。</li> <li>・1口当たりの当期純利益及び分配金は予想期末発行済投資口数32,700口により算出しております。</li> </ul>
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表

貸借対照表

科目	期別	注記 番号	当期 (平成18年10月31日現在)		前期 (平成18年4月30日現在)		増減	
			金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
(資産の部)								
流動資産								
現金及び預金			331,999		160,432		171,566	
信託現金及び信託預金	1		1,043,801		985,208		58,592	
営業未収入金			5,692		6,284		592	
前払費用			59,568		62,924		3,356	
未収消費税等					166,817		166,817	
繰延税金資産			19		34		15	
その他流動資産			18,437		313		18,123	
流動資産合計			1,459,517	5.0	1,382,015	5.0	77,501	5.6
固定資産								
1.有形固定資産								
建物	1		321,598		195,594			
減価償却累計額			3,748		827		123,082	
構築物	1		9,560		6,717			
減価償却累計額			160		36		2,719	
機械及び装置	1		5,354		5,316			
減価償却累計額			115		28		48	
工具器具及び備品	1		27,967		22,777			
減価償却累計額			573		125		4,742	
土地	1							
信託建物	1		6,858,616		6,476,899			
減価償却累計額			186,335		99,608		294,990	
信託構築物	1		42,464		40,782			
減価償却累計額			1,444		772		1,009	
信託機械及び装置	1		75,102		75,102			
減価償却累計額			2,710		1,448		1,261	
信託工具器具及び備品	1		688,418		638,280			
減価償却累計額			23,840		12,637		38,935	
信託土地	1							
有形固定資産合計			27,650,751	94.3	26,168,879	94.0	1,481,872	5.7
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			53,309		120,217		66,908	
デリバティブ資産			61,530		37,410		24,120	
投資その他の資産合計			124,839	0.4	167,627	0.6	42,787	25.5
固定資産合計			27,775,639	94.7	26,336,554	94.6	1,439,084	5.5
繰延資産								
創業費			89,990		102,846		12,855	
繰延資産合計			89,990	0.3	102,846	0.4	12,855	12.5
資産合計			29,325,147	100.0	27,821,416	100.0	1,503,730	5.4

期別 科目	注記 番号	当期 (平成18年10月31日現在)		前期 (平成18年4月30日現在)		増減	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	前期比 (%)
(負債の部)							
流動負債							
営業未払金				347		347	
短期借入金		180,000		280,000		100,000	
未払金		18,360		6,616		11,743	
未払費用		100,495		82,466		18,028	
未払法人税等		2,522		1,702		820	
前受金		100,823		96,844		3,979	
その他流動負債		408		373		35	
流動負債合計		402,610	1.4	468,351	1.7	65,740	14.0
固定負債							
長期借入金	1	13,110,000		11,500,000		1,610,000	
預り敷金保証金		33,604		16,800		16,804	
信託預り敷金保証金		477,643		469,569		8,074	
繰延ヘッジ利益				37,410		37,410	
繰延税金負債		4,175				4,175	
固定負債合計		13,625,424	46.4	12,023,779	43.2	1,601,644	13.3
負債合計		14,028,034	47.8	12,492,131	44.9	1,535,903	12.3
(出資の部)	4						
出資総額	3			14,928,800	53.7		
剰余金							
当期末処分利益				400,485			
剰余金合計				400,485	1.4		
出資合計				15,329,285	55.1		
負債・出資合計				27,821,416	100.0		
(純資産の部)	4						
投資主資本							
1.出資総額		14,928,800	50.9				
2.剰余金							
当期末処分利益		361,887					
剰余金合計		361,887	1.3				
投資主資本合計		15,290,687	52.2				
評価・換算差額等							
1.繰延ヘッジ損益		6,424					
評価・換算差額等合計		6,424	0.0				
純資産合計		15,297,112	52.2				
負債・純資産合計		29,325,147	100.0				

損益計算書

科目	期別	注記 番号	当期		前期		増減		
			自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日		自 平成 17 年 6 月 23 日 至 平成 18 年 4 月 30 日				
			金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)	
経常損益の部									
営業損益の部									
1. 営業収入									
不動産賃貸収益	1	793,276		827,141					
その他不動産賃貸収益	1	2,868	796,145	100.0	2,479	829,621	100.0	33,476	4.0
2. 営業費用									
不動産賃貸費用	1	237,353		208,743					
資産運用報酬		55,541		43,027					
資産保管委託報酬		2,794		1,540					
一般事務委託報酬		17,476		16,710					
会計監査人報酬		5,000		-					
役員報酬		2,040		3,445					
その他費用		26,770	346,975	43.6	11,198	284,665	34.3	62,310	21.9
営業利益又は営業利益金額			449,169	56.4		544,955	65.7	95,786	17.6
営業外損益の部									
1. 営業外収益									
受取利息		148		5					
その他営業外収益		1,105	1,253	0.2	0	6	0.0	1,247	19599.3
2. 営業外費用									
支払利息		50,457		35,624					
融資関連費用		33,615		34,640					
新投資口発行費		-		4,859					
投資口公開関連費用		-		54,828					
創業費償却		12,855	96,928	12.2	12,855	142,808	17.2	45,879	32.1
経常利益又は経常利益金額			353,494	44.4		402,153	48.5	48,659	12.1
特別損益の部									
1. 特別利益									
保険差益		9,378	9,378	1.2	-	-	-	9,378	-
税引前当期純利益 又は税引前当期純利益金額			362,873	45.6		402,153	48.5	39,280	9.8
法人税、住民税及び事業税		979			1,702				
法人税等調整額		15	994	0.1	34	1,667	0.2	673	40.4
当期純利益又は当期純利益金額			361,878	45.5		400,485	48.3	38,607	9.6
前期繰越利益			9					9	
当期末処分利益			361,887			400,485		38,598	

投資主資本等変動計算書

当期（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 当期末処分利益	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

（注）当期より「投資法人の計算に関する規則」（平成 18 年 4 月 20 日内閣府令第 47 号）に基づき、「投資主資本等変動計算書」を作成しております。

金銭の分配に係る計算書

科目	期別	当期	前期
		自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	自 平成 17 年 6 月 23 日 至 平成 18 年 4 月 30 日
当期末処分利益		361,887,895 円	400,485,905 円
分配金額		361,858,200 円	400,476,900 円
（投資口 1 口当たり分配金額）		（11,066 円）	（12,247 円）
次期繰越利益		29,695 円	9,005 円
分配金額の算出方法		本投資法人の規約第 37 条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期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 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。	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 400,476,900 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第 37 条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。



キャッシュ・フロー計算書

科目	期別	注記 番号	当期	前期
			自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	自 平成 17 年 6 月 23 日 至 平成 18 年 4 月 30 日
			金額 (千円)	金額 (千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益			362,873	402,153
減価償却費			103,442	115,484
長期前払費用償却額			22,837	23,561
創業費償却額			12,855	12,855
受取利息			148	5
支払利息			50,457	35,624
新投資口発行費			-	4,859
未収還付税金の増減額			166,817	166,817
未収入金の増減額			12,745	-
前払費用の増減額			7,437	18,501
預け金の増減額			5,359	-
未払費用の増減額			15,775	79,198
前受金の増減額			3,979	96,844
未払消費税等の増減額			1,543	-
長期前払費用の支払額			12,011	188,201
創業費の支払額			-	115,702
その他			11,159	738
小計			728,915	282,092
利息の受取額			148	5
利息の支払額			48,204	32,355
法人税等の支払額			1,702	-
営業活動によるキャッシュ・フロー			679,156	249,742
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			464,724	1,423,655
信託有形固定資産の取得による支出			1,120,590	24,860,708
無形固定資産の取得による支出			-	48
差入敷金保証金の支出			-	10,000
預り敷金保証金の収入			16,804	16,800
信託預り敷金保証金の支出			8,773	8,517
信託預り敷金保証金の収入			16,877	478,086
投資活動によるキャッシュ・フロー			1,560,406	25,808,042
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	660,000
短期借入金の返済による支出			280,000	380,000
長期借入金の借入による収入			1,610,000	11,500,000
投資口の発行による収入			-	14,928,800
投資口発行費による支出			-	4,859
分配金の支払額			398,591	-
財務活動によるキャッシュ・フロー			1,111,408	26,703,940
現金及び現金同等物の増加額			230,159	1,145,641
現金及び現金同等物の期首残高			1,145,641	-
現金及び現金同等物の期末残高		1	1,375,800	1,145,641

注記表

前期につきましては、「重要な会計方針」及び「注記事項」を記載しております。

(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 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	前 期 自 平成 17 年 6 月 23 日 至 平成 18 年 4 月 30 日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>7～47年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>27～30年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>27～29年</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>3～30年</td> </tr> </table> <p>長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	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	<p>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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>7～46年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>27～30年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>27～29年</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>7～30年</td> </tr> </table> <p>長期前払費用 同左</p>	建物	7～46年	構築物	27～30年	機械及び装置	27～29年	工具器具及び備品	7～30年
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																	
建物	7～46年																	
構築物	27～30年																	
機械及び装置	27～29年																	
工具器具及び備品	7～30年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>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。 -</p>	<p>創業費 同左</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として計上しております。 なお、平成 17 年 10 月 12 日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成 17 年 10 月 12 日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、613,700 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来形式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、613,700 千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>																

<div style="text-align: right;">期 別</div> <div style="text-align: left;">項 目</div>	<div style="text-align: center;">当 期</div> <div style="text-align: center;">自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日</div>	<div style="text-align: center;">前 期</div> <div style="text-align: center;">自 平成 17 年 6 月 23 日 至 平成 18 年 4 月 30 日</div>
3 . 収益及び費用の計上 基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 15,075 千円です。</p>
4 . ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>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 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。</p> <p>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。</p>	<p>ヘッジ会計の方法 同左 ヘッジ手段とヘッジ対象 同左  ヘッジ方針 同左  ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
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	<p>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。</p>	<p>同左</p>

期 別 項 目	当 期	前 期
	自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	自 平成 17 年 6 月 23 日 至 平成 18 年 4 月 30 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	<p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1)信託現金及び信託預金</p> <p>(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</p> <p>(3)信託預り敷金保証金</p> <p>消費税等の処理方法</p> <p>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。</p>	<p>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</p> <p>同左</p> <p>消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

(重要な会計方針の変更に関する注記)

当 期	前 期
自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	自 平成 17 年 6 月 23 日 至 平成 18 年 4 月 30 日
<p>貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	-

(貸借対照表に関する注記)

当期 (平成 18 年 10 月 31 日現在)	前期 (平成 18 年 4 月 30 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</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。 (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;">1,043,801</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">317,849</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">9,400</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">5,239</td></tr> <tr><td>工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">27,394</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">1,523,898</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">6,672,280</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">41,020</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">72,392</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">664,577</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">18,316,698</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,694,552</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">13,110,000</td></tr> </table>	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	長期借入金	13,110,000	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。 (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;">985,208</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">194,767</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">6,680</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">5,287</td></tr> <tr><td>工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">22,652</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">1,193,250</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">6,377,290</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">40,010</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">73,654</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">625,642</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">17,629,643</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">27,154,087</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,500,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	985,208	建物	194,767	構築物	6,680	機械及び装置	5,287	工具器具及び備品	22,652	土地	1,193,250	信託建物	6,377,290	信託構築物	40,010	信託機械及び装置	73,654	信託工具器具及び備品	625,642	信託土地	17,629,643	合計	27,154,087	長期借入金	11,500,000
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																																																				
長期借入金	13,110,000																																																				
信託現金及び信託預金	985,208																																																				
建物	194,767																																																				
構築物	6,680																																																				
機械及び装置	5,287																																																				
工具器具及び備品	22,652																																																				
土地	1,193,250																																																				
信託建物	6,377,290																																																				
信託構築物	40,010																																																				
信託機械及び装置	73,654																																																				
信託工具器具及び備品	625,642																																																				
信託土地	17,629,643																																																				
合計	27,154,087																																																				
長期借入金	11,500,000																																																				
<p>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。</p> <p>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)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>借入極度額</td><td style="text-align: right;">500,000</td></tr> <tr><td>借入貸付実行残高</td><td style="text-align: right;">180,000</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">320,000</td></tr> </table>	借入極度額	500,000	借入貸付実行残高	180,000	差引額	320,000	<p>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。</p> <p>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)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>借入極度額</td><td style="text-align: right;">500,000</td></tr> <tr><td>借入貸付実行残高</td><td style="text-align: right;">280,000</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">220,000</td></tr> </table>	借入極度額	500,000	借入貸付実行残高	280,000	差引額	220,000																																								
借入極度額	500,000																																																				
借入貸付実行残高	180,000																																																				
差引額	320,000																																																				
借入極度額	500,000																																																				
借入貸付実行残高	280,000																																																				
差引額	220,000																																																				
<p>3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 当期より投資主資本等変動計算書に関する注記に記載しております。</p>	<p>3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 32,700 口</p>																																																				
<p>4. 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</p>	<p>4. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項(改正後の投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項)に定める最低純資産額 50,000 千円</p>																																																				

## ( 損益計算書に関する注記 )

当期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	前期 自 平成 17 年 6 月 23 日 至 平成 18 年 4 月 30 日
1. 不動産賃貸損益の内訳 ( 単位 : 千円 ) A. 不動産賃貸収益 不動産賃貸収益 賃貸料収入                    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	1. 不動産賃貸損益の内訳 ( 単位 : 千円 ) A. 不動産賃貸収益 不動産賃貸収益 賃貸料収入                    776,853 駐車場収入                    10,926 礼金更新料収入                11,831 付帯収入                      27,531 計                              827,141 その他不動産賃貸収益 原状回復費収入                2,445 その他賃貸収入                  33 計                              2,479 不動産賃貸収益合計              829,621  B. 不動産賃貸費用 不動産賃貸費用 委託管理料                    44,139 信託報酬                      13,097 水道光熱費                    25,481 損害保険料                    2,279 修繕費                        3,053 減価償却費                    115,484 その他賃貸費用                5,207 不動産賃貸費用合計            208,743  C. 不動産賃貸損益 ( A - B )          620,877

## ( 投資主資本等変動計算書に関する注記 )

当期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	前期 自 平成 17 年 6 月 23 日 至 平成 18 年 4 月 30 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 □ 発行済投資口数                  32,700 □	-

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	前期 自 平成 17 年 6 月 23 日 至 平成 18 年 4 月 30 日
1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲載されている科目の金額との関係  (単位：千円) (平成 18 年 10 月 31 日現在) 現金及び預金 331,999 信託現金及び信託預金 <u>1,043,801</u> 現金及び現金同等物 1,375,800	1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲載されている科目の金額との関係  (単位：千円) (平成 18 年 4 月 30 日現在) 現金及び預金 160,432 信託現金及び信託預金 <u>985,208</u> 現金及び現金同等物 1,145,641

(リース取引に関する注記)

当期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	前期 自 平成 17 年 6 月 23 日 至 平成 18 年 4 月 30 日
オペレーティングリース取引(貸主側)  (単位：千円)  未経過リース料 1 年内 640,665 1 年超 <u>1,025,420</u> 合計 1,666,086	オペレーティングリース取引(貸主側)  (単位：千円)  未経過リース料 1 年内 663,043 1 年超 <u>1,334,575</u> 合計 1,997,619

(有価証券に関する注記)

当期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	前期 自 平成 17 年 6 月 23 日 至 平成 18 年 4 月 30 日
該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引に関する注記)

当期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	前期 自 平成 17 年 6 月 23 日 至 平成 18 年 4 月 30 日
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。                      ヘッジ会計の方法                      繰延ヘッジ処理によっております。                      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                      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。                      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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容                      同左</p> <p>(2) 取引に関する取組方針                      同左</p> <p>(3) 取引の利用目的                      同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容                      同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制                      同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項                      同左</p>



## (退職給付会計に関する注記)

当期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	前期 自 平成 17 年 6 月 23 日 至 平成 18 年 4 月 30 日
該当事項はありません。	同左

## (税効果会計に関する注記)

当期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	前期 自 平成 17 年 6 月 23 日 至 平成 18 年 4 月 30 日
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>流動資産</p> <p>未払事業税損金不算入額 <span style="float: right;">19</span></p> <p>繰延税金資産合計 <span style="float: right;">19</span></p> <p>(繰延税金負債)</p> <p>固定負債</p> <p>繰延ヘッジ損益 <span style="float: right;">4,175</span></p> <p>繰延固定負債合計 <span style="float: right;">4,175</span></p> <p>(繰延税金資産(流動)の純額) <span style="float: right;">19</span></p> <p>(繰延税金負債(固定)の純額) <span style="float: right;">4,175</span></p> <p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 <span style="float: right;">39.39</span></p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 <span style="float: right;">39.29</span></p> <p>その他 <span style="float: right;">0.17</span></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <span style="float: right;">0.27</span></p>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 <span style="float: right;">34</span></p> <p>繰延税金資産合計 <span style="float: right;">34</span></p> <p>(繰延税金資産の純額) <span style="float: right;">34</span></p> <p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 <span style="float: right;">39.39</span></p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 <span style="float: right;">39.23</span></p> <p>その他 <span style="float: right;">0.25</span></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <span style="float: right;">0.41</span></p>

## (持分法損益等に関する注記)

当期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	前期 自 平成 17 年 6 月 23 日 至 平成 18 年 4 月 30 日
該当事項はありません。	同左

( 関連当事者との取引に関する注記 )

<p style="text-align: center;">当期</p> <p style="text-align: center;">自 平成 18 年 5 月 1 日</p> <p style="text-align: center;">至 平成 18 年 10 月 31 日</p>																											
<p>1. 親会社及び法人主要投資主等</p> <p>該当事項はありません。</p>																											
<p>2. 役員及び個人主要投資主等</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>属性</th> <th>氏名</th> <th>事業の内容又は職業</th> <th>議決権等の所有 (被所有)割合</th> <th>取引の 内容</th> <th>取引金額 (千円)</th> <th>科目</th> <th>期末残高 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>役員及びその近親者</td> <td>金子 幸司</td> <td>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</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">70,700</td> <td>未払費用</td> <td style="text-align: right;">55,541</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>								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				
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																				
<p>3. 子会社等</p> <p>該当事項はありません。</p>																											
<p>4. 兄弟会社等</p> <p>該当事項はありません。</p>																											
<p style="text-align: center;">前期</p> <p style="text-align: center;">自 平成 17 年 6 月 23 日</p> <p style="text-align: center;">至 平成 18 年 4 月 30 日</p>																											
<p>1. 親会社及び法人主要投資主等</p> <p>該当事項はありません。</p>																											
<p>2. 役員及び個人主要投資主等</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>属性</th> <th>氏名</th> <th>事業の内容又は職業</th> <th>議決権等の所有 (被所有)割合</th> <th>取引の 内容</th> <th>取引金額 (千円)</th> <th>科目</th> <th>期末残高 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">役員及びその近親者</td> <td rowspan="2">金子 幸司</td> <td rowspan="2">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</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">-</td> <td>設立企画人報酬</td> <td style="text-align: right;">100,000</td> <td>創業費</td> <td style="text-align: right;">91,861</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">299,654</td> <td>未払費用</td> <td style="text-align: right;">45,179</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(注3) 運用報酬には、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得にかかわる報酬 256,626 千円が含まれております。</p>								属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合	取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)	役員及びその近親者	金子 幸司	本投資法人執行役員 兼 ファンドクリエーション不動産投信株式会社 代表取締役	-	設立企画人報酬	100,000	創業費	91,861	運用報酬	299,654	未払費用	45,179
属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合	取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)																				
役員及びその近親者	金子 幸司	本投資法人執行役員 兼 ファンドクリエーション不動産投信株式会社 代表取締役	-	設立企画人報酬	100,000	創業費	91,861																				
				運用報酬	299,654	未払費用	45,179																				
<p>3. 子会社等</p> <p>該当事項はありません。</p>																											
<p>4. 兄弟会社等</p> <p>該当事項はありません。</p>																											

(投資口1口当たり情報に関する注記)

当期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日		前期 自 平成 17 年 6 月 23 日 至 平成 18 年 4 月 30 日	
1口当たり純資産額	467,801 円	1口当たり純資産額	468,786 円
1口当たり当期純利益金額	11,066 円	1口当たり当期純利益	18,883 円 ( 12,247 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は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成17年10月12日を期首とみなした日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	

(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 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	前期 自 平成 17 年 6 月 23 日 至 平成 18 年 4 月 30 日
当期純利益又は当期純利益金額(千円)	361,878	400,485
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益又は当期純利益金額(千円)	361,878	400,485
期中平均投資口数(口)	32,700	21,209 ( 32,700 )

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

(重要な後発事象に関する注記)

当期 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日	前期 自 平成 17 年 6 月 23 日 至 平成 18 年 4 月 30 日
該当事項はありません。	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 18 年 10 月 31 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 伊藤忠商事株式会社入社 平成 13 年 6 月 KPMG ビジネスアドバイザー LLC 東京支店 平成 14 年 2 月 大木建設株式会社 新規事業部兼 PFI 事業部部长 平成 16 年 6 月 株式会社ファンドクリエーション国際事業部長 平成 16 年 8 月 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 平成 16 年 10 月 同 代表取締役社長に就任(現任) 平成 17 年 6 月 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 札幌弁護士会に弁護士登録廣井法律事務所勤務 昭和 63 年 4 月 澤野正明法律事務所設立 平成 2 年 4 月 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 平成 5 年 9 月 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 平成 5 年 11 月 帰国 平成 11 年 10 月 第一東京弁護士会に移籍 平成 15 年 1 月 旧東京シティ法律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 平成 17 年 6 月 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 学校法人 大原簿記学校講師 昭和 57 年 11 月 監査法人 朝日会計社(現 あずさ監査法人) 平成元年 7 月 東陽監査法人(現任) 平成 3 年 11 月 税理士 吉田光一郎事務所(現任) 平成 17 年 6 月 FCレジデンシャル投資法人監督役員就任(現任)	-

金子幸司は、資産運用会社であるファンドクリエーション不動産投信株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第 13 条に基づき平成 17 年 3 月 4 日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

## 5. 参考情報

### (1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域	用途	当期(平成18年10月31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	1,883,782	6.4
不動産信託受益権	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	17,760,833	60.6
		ホテル	3,482,651	11.9
	東京都のその他の地域	賃貸住宅	1,105,287	3.8
	政令指定都市等	ホテル	3,418,196	11.6
預金その他資産			1,674,396	5.7
資産合計			29,325,147	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18年10月31日現在の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）によっています。

	当期(平成18年10月31日現在)	
	貸借対照表計上額(百万円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額	14,028	47.8
純資産総額	15,297	52.2

(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	1,757	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	1,157	1,160
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 式番館	H17.10.14	1,250	4.60	1,280	1,250
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	3,482	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	1,386	1,360
A-6	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ白金台	H17.10.12	824	3.03	838	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	715	701
A-8	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ秋葉原	H18.10.12	2,520	9.27	2,556	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	798	795
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	964	946
A-11	都心6区及び城南4区	賃貸住宅 (SA)	ビーサイト日本橋人形町	H17.10.12	1,870	6.88	1,905	1,870
A-12	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ笹塚	H17.10.14	1,050	3.86	1,065	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	627	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	946	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	703	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	1,057	1,060
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	1,423	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	459	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	1,105	1,090
D-1	政令指定都市等	ホテル	ファルコン心齋橋	H17.10.12	3,410	12.55	3,418	3,440
合計					27,178	100.00	27,650	27,343

(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、平成18年10月31日を価格時点とする「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配にかかる計算書及び附属明細書に関する規則」に基づく不動産鑑定士による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。

賃貸の概要

(平成18年10月31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	1,663.87	100.0	1	68	パス・スルー
A-2	フォレシティ麻布十番	1,111.20	1,111.20	100.0	1	48	パス・スルー
A-3	フォレシティ麻布十番 式番館	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	927.90	100.0	1	40	パス・スルー
A-7	ビーサイト浜松町	821.84	821.84	100.0	1	30	固定賃料型
A-8	フォレシティ秋葉原	3,452.29	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	995.34	96.6	1	31	パス・スルー
A-10	ビーサイト銀座イースト	1,332.87	1,332.87	100.0	1	48	固定賃料型
A-11	ビーサイト日本橋人形町	2,652.28	2,652.28	100.0	1	78	固定賃料型
A-12	フォレシティ笹塚	1,452.61	1,452.61	100.0	1	53	固定賃料型
A-13	グランプレッソ河田町	667.16	667.16	100.0	1	35	パス・スルー
A-14	フォレシティ桜新町	1,182.96	1,182.96	100.0	1	26	パス・スルー
A-15	フォレシティ尾山台	668.13	668.13	100.0	1	15	パス・スルー
A-16	フォレシティ新蒲田	1,756.33	1,756.33	100.0	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	ファルコン心齋橋	5,759.84	5,591.42	97.1	1	204	パス・スルー(注7)
合計		34,551.43	34,282.32	99.2	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。

主要なテナントの概要

(平成18年10月31日現在)

テナント名	業種	リース種別	対象物件	賃貸面積 (㎡)	当期賃料総額 (千円)
三菱地所住宅販売株式会社	不動産業	パス・スルー	フォレシティ六本木、フォレシティ麻布十番式番館、フォレシティ白金台、グランプレzzo河田町、フォレシティ桜新町、フォレシティ尾山台、フォレシティ新浦田	7,978.15	215,795
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	108,563
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、ピーサイト浜松町、ピーサイト銀座イースト、ピーサイト日本橋人形町	6,484.87	143,632
近鉄ビルサービス株式会社	不動産管理業	パス・スルー	ファルコン心齋橋	5,591.42	139,649
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				31,029.50	699,765
全体ポートフォリオの合計				34,282.32	796,145
全体のポートフォリオに占める比率				90.5%	87.9%

(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。

賃貸借の状況の全体概要

取得資産全体に関する賃貸借の状況は以下のとおりです。

(平成18年10月31日現在)

テナントの総数の合計	20社
月額総賃料	132,110千円
敷金・保証金の合計	507,099千円
総賃貸可能面積	34,551.43㎡
総賃貸面積	34,282.32㎡
稼働率	99.2%
総賃貸可能戸数	1,087戸
賃貸戸数	1,083戸

(注1) 賃料が変動する賃貸借契約については、平成18年10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。



## 個別の投資不動産の概要

当期末（平成 18 年 10 月 31 日）現在の個別の投資不動産物件の概要については、以下の方針で記載しております。

### 投資不動産物件の概要

#### 個別不動産に係る事項

信託不動産の個別の概要は、以下の通りです。

「物件番号」とは、都心 6 区及び城南 4 区に分類される物件を「A」、東京都のその他の地域に分類される物件を「B」、上記を除く首都圏に分類される物件を「C」及び上記を除く政令指定都市等に分類される物件を「D」として、それぞれの分類ごとに番号を付したものです。

なお、以下に記載する「特定資産の概要」及び「損益状況等」における記載事項に関する説明は以下の通りです。本項における各記載は、原則として平成 18 年 10 月 31 日を基準としています。

#### a. 特定資産の概要

・「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。

・「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。

・「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。

・「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。

・「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。

・「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。

・「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。

・「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

・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。

・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。

・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。

・「貸室賃料・共益費」の欄には、賃賃料、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。

・「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。

・「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。

・「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。

・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。

・「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。

・「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。

x 「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。

x 「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。

x 「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。

x 「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。

x 「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。

x 「稼働率」は、各不動産の賃貸可能面積に占める、各対象期間末日においてエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載された賃貸面積の合計面積の割合を記載しており、小数点第2位以下を四捨五入しています。

物件番号 A - 1 物件名称：フォレシティ六本木

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区六本木二丁目2番11号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	266.16㎡	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,807.18㎡	建築時期	平成15年12月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上13階		
	賃貸可能戸数	68戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所住宅販売株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所住宅販売株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
現受益者	F C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	
運用期間	自：平成18年 5月 1日 至：平成18年10月31日		（平成18年10月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	51,523		賃貸可能戸数	68
貸室賃料・共益費	49,459		賃貸戸数	68
その他収入	2,063		賃貸可能面積（㎡）	1,663.87
(B) 賃貸事業費用 小計	9,139		賃貸面積（㎡）	1,663.87
管理業務費	4,141		月額賃料（千円）	8,301
修繕費	138		敷金等（千円）	19,465
公租公課	1,625		稼働率（%）	100.0
水道光熱費	565		価格等（単位：百万円）	
損害保険料	83		取得価格	1,730
その他賃貸事業費用	2,585		取得時の不動産鑑定	評価額 1,730
(C) 賃貸純収益（NOI = (A) - (B)）	42,383		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)	37,260		価格時点	平成18年10月
物件特性				
<p>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。</p>				
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	F C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	
運用期間	自：平成18年 5月 1日 至：平成18年10月31日		（平成18年10月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	38,932	賃貸可能戸数	48	
貸室賃料・共益費	34,292	賃貸戸数	48	
その他収入	4,640	賃貸可能面積（㎡）	1,111.20	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,996	賃貸面積（㎡）	1,111.20	
管理業務費	5,204	月額賃料（千円）	5,788	
修繕費	966	敷金等（千円）	10,918	
公租公課	1,084	稼働率（%）	100.0	
水道光熱費	360	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	72	取得価格	1,140	
その他賃貸事業費用	1,307	取得時の不動産鑑定	評価額	1,140
(C) 賃貸純収益（NOI = (A) - (B)）	29,936		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	1,160
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	26,115		価格時点	平成18年10月
物件特性				
<p>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。</p>				
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式番館

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区三田一丁目1番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	307.37㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,354.85㎡	建築時期	平成17年 1月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上13階		
	賃貸可能戸数	36戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所住宅販売株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所住宅販売株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
現受益者	F C 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	
運用期間	自：平成18年 5月 1日 至：平成18年10月31日		（平成18年10月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	36,339		賃貸可能戸数	36
貸室賃料・共益費	35,365		賃貸戸数	34
その他収入	974		賃貸可能面積（㎡）	1,177.20
(B) 賃貸事業費用 小計	5,736		賃貸面積（㎡）	1,111.80
管理業務費	2,998		月額賃料（千円）	5,730
修繕費	276		敷金等（千円）	11,797
公租公課	981		稼働率（%）	94.4
水道光熱費	437		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	986		取得時の不動産鑑定	評価額 1,250
(C) 賃貸純収益（NOI = (A) - (B)）	30,602		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	4,276		期末評価	評価額 1,250
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	26,326		価格時点	平成18年10月
物件特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
該当事項はありません。				

物件番号 A - 4 物件名称：アバンシエル赤坂

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	F C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	
運用期間	自：平成18年 5月 1日 至：平成18年10月31日		（平成18年10月31日現在）	
			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	11,421	賃貸面積（㎡）	3,898.47	
管理業務費	720	月額賃料（千円）	15,354	
修繕費	63	敷金等（千円）	30,708	
公租公課	9,278	稼働率（%）	100.0	
水道光熱費	-	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	347	取得価格	3,470	
その他賃貸事業費用	1,011	取得時の不動産鑑定	評価額	3,470
(C) 賃貸純収益（NOI = (A) - (B)）	80,703		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)	65,374		価格時点	平成18年10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：アバンシエル赤坂）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	273.91m <sup>2</sup>	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	1,677.88m <sup>2</sup>	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	F C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	
運用期間	自：平成18年 5月 1日 至：平成18年10月31日		（平成18年10月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	37,237		賃貸可能戸数	44
貸室賃料・共益費	37,237		賃貸戸数	44
その他収入	-		賃貸可能面積（m <sup>2</sup> ）	1,677.88
(B) 賃貸事業費用 小計	1,147		賃貸面積（m <sup>2</sup> ）	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	81		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)）	36,089		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	4,850		期末評価	評価額 1,360
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	31,239		価格時点	平成18年10月
物件特性				
<p>物件環境：白金台を含む白金・高輪台は港区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。</p>				
特記事項				
20番1の土地は、公図上地番のない土地と接しており、その部分のみ境界確認はなされていません。				

（注）株式会社スペースデザイン（サービスアパートメント名：ビュロー高輪台）との賃貸借契約は、平成26年1月18日までです。

物件番号 A - 6 物件名称：フォレシティ白金台

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区白金台二丁目26番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	199.96㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,035.21㎡	建築時期	平成16年 5月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上11階		
	賃貸可能戸数	40戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所住宅販売株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所住宅販売株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
現受益者	F C 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	
運用期間	自：平成18年 5月 1日 至：平成18年10月31日		（平成18年10月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	25,961	賃貸可能戸数	40	
貸室賃料・共益費	24,377	賃貸戸数	40	
その他収入	1,583	賃貸可能面積（㎡）	927.90	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,397	賃貸面積（㎡）	927.90	
管理業務費	3,938	月額賃料（千円）	4,104	
修繕費	376	敷金等（千円）	8,508	
公租公課	728	稼働率（%）	100.0	
水道光熱費	291	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	82	取得価格	824	
その他賃貸事業費用	980	取得時の不動産鑑定	評価額	824
(C) 賃貸純収益（NOI = (A) - (B)）	19,563		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)	16,137		価格時点	平成18年10月
物件特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
該当事項はありません。				



物件番号 A - 7 物件名称：ピーサイト浜松町

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	F C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	
運用期間	自：平成18年 5月 1日 至：平成18年10月31日		（平成18年10月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	20,917		賃貸可能戸数	30
貸室賃料・共益費	20,917		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)）	19,629		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	2,520		期末評価	評価額 701
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,109		価格時点	平成18年10月
物件特性				
<p>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。</p>				
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：ピーサイト浜松町）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	F C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	
運用期間	自：平成18年 5月 1日 至：平成18年10月31日		（平成18年10月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	68,869		賃貸可能戸数	114
貸室賃料・共益費	68,789		賃貸戸数	114
その他収入	80		賃貸可能面積（㎡）	3,452.29
(B) 賃貸事業費用 小計	5,170		賃貸面積（㎡）	3,452.29
管理業務費	1,850		月額賃料（千円）	11,188
修繕費	118		敷金等（千円）	25,000
公租公課	1,880		稼働率（%）	100.0
水道光熱費	668		価格等（単位：百万円）	
損害保険料	152		取得価格	2,520
その他賃貸事業費用	500		取得時の不動産鑑定	評価額 2,520
(C) 賃貸純収益（NOI = (A) - (B)）	63,699		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)	54,128		価格時点	平成18年10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	F C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	
運用期間	自：平成18年 5月 1日 至：平成18年10月31日		（平成18年10月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	24,926	賃貸可能戸数	31	
貸室賃料・共益費	22,996	賃貸戸数	30	
その他収入	1,930	賃貸可能面積（㎡）	1,030.63	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,672	賃貸面積（㎡）	995.34	
管理業務費	3,693	月額賃料（千円）	4,052	
修繕費	551	敷金等（千円）	10,097	
公租公課	399	稼働率（%）	96.6	
水道光熱費	278	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	48	取得価格	786	
その他賃貸事業費用	700	取得時の不動産鑑定	評価額	786
(C) 賃貸純収益（NOI = (A) - (B)）	19,254		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	795
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,783		価格時点	平成18年10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：ピ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	F C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	
運用期間	自：平成18年 5月 1日 至：平成18年10月31日		（平成18年10月31日現在）	
			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	56		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 946
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	23,720		価格時点	平成18年10月
物件特性				
<p>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。</p>				
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：ピ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：ピ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	388.71m <sup>2</sup>	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	2,652.28m <sup>2</sup>	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	F C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	
運用期間	自：平成18年 5月 1日 至：平成18年10月31日		（平成18年10月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	56,437	賃貸可能戸数	78	
貸室賃料・共益費	56,437	賃貸戸数	78	
その他収入	-	賃貸可能面積（m <sup>2</sup> ）	2,652.28	
(B) 賃貸事業費用 小計	2,601	賃貸面積（m <sup>2</sup> ）	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	108	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)）	53,835		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	7,021	期末評価	評価額	1,870
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	46,813		価格時点	平成18年10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：ピ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	F C 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	
運用期間	自：平成18年 5月 1日 至：平成18年10月31日		（平成18年10月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	29,178		賃貸可能戸数	53
貸室賃料・共益費	29,137		賃貸戸数	53
その他収入	41		賃貸可能面積（㎡）	1,452.61
(B) 賃貸事業費用 小計	3,401		賃貸面積（㎡）	1,452.61
管理業務費	1,537		月額賃料（千円）	4,770
修繕費	-		敷金等（千円）	10,000
公租公課	840		稼働率（%）	100.0
水道光熱費	332		価格等（単位：百万円）	
損害保険料	51		取得価格	1,050
その他賃貸事業費用	640		取得時の不動産鑑定	評価額 1,050
(C) 賃貸純収益（NOI = (A) - (B)）	25,776		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)	22,132		価格時点	平成18年10月
物件特性				
物件環境：中高層の共同住宅、店舗兼事務所ビル等が混在する路線商業地域で幹線道路に面し、ビジネス、商業の中心である新宿へのアクセスに優れ、また都心へのアクセスも良好であり、周辺には小売店舗等の商業施設も多数集積しており、生活利便性の高い地域です。京王電鉄京王線「笹塚」駅徒歩4分に立地する賃貸住宅です。				
特記事項				
該当事項はありません。				

物件番号 A - 13 物件名称：グランプレッソ河田町

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都新宿区河田町3番26号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	254.71㎡（注1）	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	785.13㎡	建築時期	平成17年 2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上6階		
	賃貸可能戸数	35戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所住宅販売株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所住宅販売株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
現受益者	F C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	
運用期間	自：平成18年 5月 1日 至：平成18年10月31日		（平成18年10月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	18,304	賃貸可能戸数	35	
貸室賃料・共益費	18,142	賃貸戸数	35	
その他収入	162	賃貸可能面積（㎡）	667.16	
(B) 賃貸事業費用 小計	3,118	賃貸面積（㎡）	667.16	
管理業務費	1,585	月額賃料（千円）	3,100	
修繕費	115	敷金等（千円）	5,996	
公租公課	463	稼働率（%）	100.0	
水道光熱費	130	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	29	取得価格	592	
その他賃貸事業費用	794	取得時の不動産鑑定	評価額	605
(C) 賃貸純収益（NOI = (A) - (B)）	15,186		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)	13,003		価格時点	平成18年10月
物件特性				
物件環境：中高層の共同住宅、大学、病院等が混在する業務・住宅地域にあります。新宿へのアクセスに優れ、また大手町をはじめ都心へのアクセスも良好であり、周辺には、商業施設も充実しており、利便性の高い地域です。都営地下鉄大江戸線「若松河田」駅徒歩5分、都営地下鉄新宿線「曙橋」駅徒歩7分に立地する1Kタイプの賃貸住宅です。				
特記事項				
該当事項はありません。				

（注1）敷地面積のうち、東京都新宿区河田町7番5（58.38㎡）は、持分4分の1を有する共有地の私道部分です。

物件番号 A - 14 物件名称：フォレシティ桜新町

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都世田谷区桜新町二丁目30番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	敷地面積	618.74㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,297.83㎡	建築時期	平成17年 1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上5階		
	賃貸可能戸数	26戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所住宅販売株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所住宅販売株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
現受益者	F C 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	
運用期間	自：平成18年 5月 1日 至：平成18年10月31日		（平成18年10月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	27,175		賃貸可能戸数	26
貸室賃料・共益費	26,767		賃貸戸数	26
その他収入	408		賃貸可能面積（㎡）	1,182.96
(B) 賃貸事業費用 小計	4,980		賃貸面積（㎡）	1,182.96
管理業務費	3,016		月額賃料（千円）	4,654
修繕費	416		敷金等（千円）	10,684
公租公課	256		稼働率（%）	100.0
水道光熱費	313		価格等（単位：百万円）	
損害保険料	49		取得価格	932
その他賃貸事業費用	928		取得時の不動産鑑定	評価額
(C) 賃貸純収益（NOI = (A) - (B)）	22,194			価格時点
(D) 減価償却費	3,560		期末評価	評価額
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,634			価格時点
物件特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
該当事項はありません。				



物件番号 A - 15 物件名称：フォレシティ尾山台

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都世田谷区尾山台三丁目34番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	357.83㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅
	延床面積	780.60㎡	建築時期	平成15年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上5階		
	賃貸可能戸数	15戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所住宅販売株式会社			
信託受託者	新生信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所住宅販売株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
現受益者	F C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	
運用期間	自：平成18年 5月 1日 至：平成18年10月31日		（平成18年10月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	20,810		賃貸可能戸数	15
貸室賃料・共益費	20,759		賃貸戸数	15
その他収入	50		賃貸可能面積（㎡）	668.13
(B) 賃貸事業費用 小計	3,851		賃貸面積（㎡）	668.13
管理業務費	1,600		月額賃料（千円）	3,465
修繕費	99		敷金等（千円）	23,504
公租公課	483		稼働率（%）	100.0
水道光熱費	195		価格等（単位：百万円）	
損害保険料	52		取得価格	692
その他賃貸事業費用	1,420		取得時の不動産鑑定	評価額 692
(C) 賃貸純収益（NOI = (A) - (B)）	16,958		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)	15,246		価格時点	平成18年10月
物件特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
該当事項はありません。				

物件番号 A - 16 物件名称：フォレシティ新蒲田

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都大田区新蒲田一丁目15番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	敷地面積	840.16㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,185.05㎡	建築時期	平成14年 2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上9階		
	賃貸可能戸数	46戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所住宅販売株式会社			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所住宅販売株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
現受益者	FCレジデンシャル投資法人			
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概要	
運用期間	自：平成18年 5月 1日 至：平成18年10月31日		（平成18年10月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	35,680	賃貸可能戸数	46	
貸室賃料・共益費	34,393	賃貸戸数	46	
その他収入	1,287	賃貸可能面積（㎡）	1,756.33	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,955	賃貸面積（㎡）	1,756.33	
管理業務費	3,535	月額賃料（千円）	5,740	
修繕費	692	敷金等（千円）	11,481	
公租公課	1,246	稼働率（%）	100.0	
水道光熱費	286	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	108	取得価格	1,040	
その他賃貸事業費用	1,087	取得時の不動産鑑定	評価額	1,040
(C) 賃貸純収益（NOI = (A) - (B)）	28,724		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	1,060
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	23,571		価格時点	平成18年10月
物件特性				
物件環境：共同住宅や戸建住宅が連担する住宅地に立地します。駅周辺は、駅ビルを中心として繁華性のある商業地域を形成しており生活利便性が高く、また「品川」駅まで約10分、「東京」「横浜」駅まで約20分と交通利便性が良好です。JR京浜東北線、東急池上線、東急多摩川線「蒲田」駅徒歩9分に立地する1K、1LDKタイプの賃貸住宅です。				
特記事項				
信託不動産にかかる容積率は本来300%ですが、前面道路幅員による制限により、容積率は217.2%となっています。				

物件番号 A - 17 物件名称：テラス乃木坂

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
所在地（住居表示）	東京都港区赤坂九丁目1番20号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	敷地面積	533.29㎡	容積率 / 建ぺい率	300%（指定） / 60% 160%（基準） / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,146.79㎡（公簿）	建築時期	平成17年 1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上3階・地下1階		
	賃貸可能戸数	5戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社ノエル			
サブリース会社	株式会社ノエル	サブリース種別	パス・スルー	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概要 （平成18年10月31日現在）	
運用期間	自：平成18年 5月 1日 至：平成18年10月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	32,520		賃貸可能戸数	5
貸室賃料・共益費	32,520		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	7,362		賃貸面積（㎡）	1,146.28
管理業務費	6,624		月額賃料（千円）	6,640
修繕費	388		敷金等（千円）	31,440
公租公課	-		稼働率（%）	100.0
水道光熱費	88		価格等（単位：百万円）	
損害保険料	37		取得価格	1,349
その他賃貸事業費用	223		取得時の不動産鑑定	評価額 1,370
(C) 賃貸純収益（NOI = (A) - (B)）	25,157		価格時点	平成18年 2月
(D) 減価償却費	3,043		期末評価	評価額 1,400
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	22,113		価格時点	平成18年10月
物件特性				
<p>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。</p> <p>なお、隣接する六本木防衛庁跡地では再開発「東京ミッドタウンプロジェクト」が現在進行中で、当該開発事業が完成すれば、本物件の所在する地域もその背後地として好影響を受けるものと考えます。</p>				
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18年10月31日現在）	
運用期間	自：平成18年 5月 1日 至：平成18年10月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	883		賃貸可能戸数	27
貸室賃料・共益費	862		賃貸戸数	27
その他収入	20		賃貸可能面積（㎡）	599.30
(B) 賃貸事業費用 小計	255		賃貸面積（㎡）	599.30
管理業務費	230		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	17		価格等（単位：百万円）	
損害保険料	6		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)）	628		価格時点	平成18年 8月
(D) 減価償却費	536		期末評価 評価額	439
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	91		価格時点	平成18年10月
物件特性				
<p>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。</p>				
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	F C 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	
運用期間	自：平成18年 9月 8日 至：平成18年10月31日		（平成18年 10月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	9,631		賃貸可能戸数	67
貸室賃料・共益費	9,619		賃貸戸数	67
その他収入	12		賃貸可能面積（㎡）	1,572.39
(B) 賃貸事業費用 小計	696		賃貸面積（㎡）	1,572.39
管理業務費	436		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	57		価格等（単位：百万円）	
損害保険料	20		取得価格	1,080
その他賃貸事業費用	181		取得時の不動産鑑定	評価額 1,080
(C) 賃貸純収益（NOI = (A) - (B)）	8,935		価格時点	平成18年 8月
(D) 減価償却費	1,718		期末評価	評価額 1,090
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,217		価格時点	平成18年10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：ファルコン心齋橋

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齋橋一丁目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	F C 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	
運用期間	自：平成18年 5月 1日 至：平成18年10月31日		（平成18年10月31日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	139,649		賃貸可能戸数	204
貸室賃料・共益費	111,946		賃貸戸数	203
その他収入	27,703		賃貸可能面積（㎡）	5,759.84
(B) 賃貸事業費用 小計	43,797		賃貸面積（㎡）	5,591.42
管理業務費	8,135		月額賃料（千円）	17,671
修繕費	-		敷金等（千円）	215,881
公租公課	10,628		稼働率（%）	97.1
水道光熱費	22,140		価格等（単位：百万円）	
損害保険料	418		取得価格	3,410
その他賃貸事業費用	2,474		取得時の不動産鑑定	評価額 3,410
(C) 賃貸純収益（NOI = (A) - (B)）	95,851		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 3,440
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	76,770		価格時点	平成18年10月
物件特性				
<p>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、心齋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。</p>				
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齋橋）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。

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		27,990	394,500	平成17年 6月		13.14	平成17年 6月
A - 2	フォレシティ麻布十番		21,540	282,100	平成17年 6月		14.78	平成17年 6月
A - 3	フォレシティ麻布十番 式番館		23,000	319,800	平成17年 6月		12.01	平成17年 6月
A - 4	アバンシエル赤坂		63,620	1,080,600	平成17年 6月		14.77	平成17年 6月
A - 5	ピュロー高輪台		21,170	379,900	平成17年 6月		9.67	平成17年 6月
A - 6	フォレシティ白金台		18,710	258,900	平成17年 6月		10.87	平成17年 6月
A - 7	ビーサイト浜松町		13,960	196,200	平成17年 6月		14.91	平成17年 6月
A - 8	フォレシティ秋葉原		39,596	757,300	平成17年 6月		10.66	平成17年 6月
A - 9	スイート・ワン・コート		17,000	276,200	平成17年 6月		9.99	平成17年 6月
A - 10	ビーサイト銀座イースト		20,520	269,700	平成17年 6月		7.38	平成17年 6月
A - 11	ビーサイト日本橋人形町		34,880	555,800	平成17年 6月		7.02	平成17年 6月
A - 12	フォレシティ笹塚		23,030	279,900	平成17年 6月		6.66	平成17年 6月
A - 13	グランブレッソ河田町		13,350	157,000	平成17年 6月		6.16	平成17年 6月
A - 14	フォレシティ桜新町		15,730	273,500	平成17年 6月		7.57	平成17年 6月
A - 15	フォレシティ尾山台		9,230	135,800	平成17年 6月		14.87	平成17年 6月
A - 16	フォレシティ新蒲田		17,290	422,000	平成17年 6月		11.68	平成17年 6月
A - 17	テラス乃木坂		10,400	217,300	平成18年 2月		8.53	平成18年 2月
A - 18	フォレシティ中落合		(注2) 4,200	121,000	平成18年 7月		5.06	平成18年 7月
B - 1	フォレシティ両国		2,029	401,600	平成18年 2月		13.40	平成18年 2月
D - 1	ファルコン心齋橋		129,300	1,358,500	平成17年 6月		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 株式会社ハイ国際コンサルタント 株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント 株式会社あぼる建築舎

(注2) 取得後10年間で想定される修繕費

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



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 13,864 千円であり、当期賃貸事業費用の修繕費 4,202 千円、保険収益と相殺した修繕費 3,366 千円と合わせ合計 21,433 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)
フォレシティ麻布十番式番館	202号室火災焼失復旧工事	自 平成18年7月 至 平成18年10月	12,152
ビュロー高輪台	防犯カメラ設置工事	自 平成18年6月 至 平成18年6月	477
ビーサイト浜松町	防犯カメラ設置工事	自 平成18年6月 至 平成18年6月	477
ビーサイト日本橋人形町	防犯カメラ設置工事	自 平成18年6月 至 平成18年6月	477
テラス乃木坂	カーテン設置	自 平成18年5月 至 平成18年5月	280

C．修繕積立金

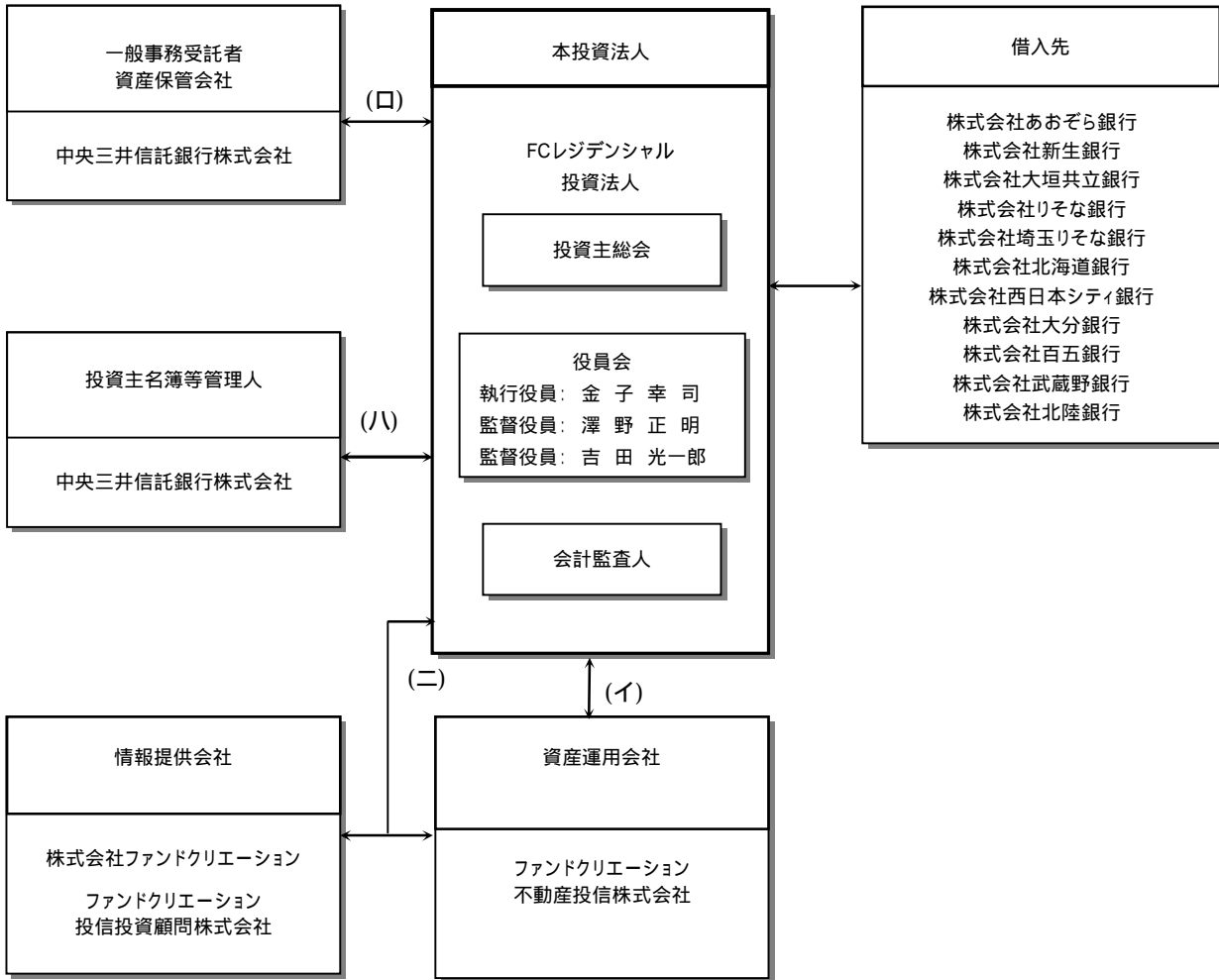
本投資法人は、物件別に策定しております長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕工事等の資金支払に充当することを目的とした修繕資金を積み、以下の通り積み立てております。

(単位：千円)

営業期間	前期	当期
	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
前期末積立金残高	-	25,544
当期積立額	25,544	22,605
当期積立金取崩額	-	-
次期繰越額	25,544	48,149

投資法人の仕組み

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

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、本投資法人の資産の運用に係る業務、本投資法人の資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務及び その他本投資法人が随時委託する前記 から 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 計算に関する事務、 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、投資口の名義書換に関する事務、本投資証券の発行に関する事務等を行います。

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。