平成19年10月期（平成19年5月1日～平成19年10月31日）決算短信　　平成19年12月25日

不動産投信発行者名　ＦＣレジデンシャル投資法人　　上場取引所　東証
コード番号　８９７５　　URL http://www.fcric.co.jp
代表者　執行役員　金子　幸司

投資信託委託業者名　ファンドクリエーション不動産投信株式会社
代表者名　代表取締役社長　金子　幸司
問合せ先責任者　取締役投資管理部長　村上　隆二　Tel 03-5413-5348

有価証券報告書提出予定日　平成20年1月30日
分配金支払開始予定日　平成20年1月24日

（百万円未満切捨て）

１．平成19年10月期の運用、資産の状況（平成19年5月1日～平成19年10月31日）

（１）運用状況

（%表示は対前期増減比）

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年10月期	847	(△0.2)	466	(△2.8)	343	(△4.1)
19年 4月期	848	(6.6)	479	(6.8)	358	(1.3)

	当期純利益		1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
19年10月期	201	(△43.9)	6,152	1.3	1.2	40.5
19年 4月期	358	(△1.0)	10,959	2.3	1.2	42.2

（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	万円	%	%
19年10月期	6,153	201	0	―	100.0	1.3
19年 4月期	10,959	358	0	―	100.0	2.3

（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	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19年10月期	29,153	15,135	51.9	462,873
19年 4月期	29,162	15,297	52.5	467,826

（参考）自己資本　19年10月期　15,135百万円　　19年4月期　15,297百万円

（４）キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年10月期	498	5	△358	1,514
19年 4月期	529	3	△540	1,368

２．平成20年4月期の運用状況の予想（平成19年11月1日～平成20年4月30日）（%表示は対前期増減比）

	営業収益	営業利益	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　%	百万円　%	円	円
20年 4月期	1,366 (161.4)	964 (206.4)	684 (199.5)	400 (199.1)	12,249	0

（参考）1口当たりの予想当期純利益　12,249円

３．その他

(1)会計方針の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更　　無

② ①以外の変更　　無

(2)発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	19 年 10 月期	32,700 口	19 年 4 月期	32,700 口
② 期末自己投資口数	19 年 10 月期	0 口	19 年 4 月期	0 口

（注）1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23 ページ「1 口当たり情報」をご覧下さい。

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（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 54 ページの「本投資法人の関係法人」をご参照下さい。

２． 運用方針及び運用状況

（１） 運用方針

本投資法人では、将来予想される需要の二極化に備え、一等地に所在し、適切な計画で建設され、取得時において築浅であるか、取得時までに適切に維持管理されてきた居住系不動産に投資します。

また、本投資法人は、ライフスタイルや住環境に対する嗜好の変化、及び労働者の雇用形態や勤務形態の多様化に対応した運用を目指し、通常の運営形態での賃貸住宅のほかに短期滞在型のホテル、中期滞在型のサービスアパートメント、シングル向けからファミリー向けの賃貸物件を含む、「住まう」ことに関連した不動産を幅広く投資対象とします。

（２） 運用状況

① 当期の概況

Ａ．投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成 17 年 6 月 23 日に成立し、平成 17 年 10 月 12 日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード 8975）。

上場直後の平成 17 年 10 月に 17 物件を取得し、その後平成 18 年 3 月に 1 物件、平成 18 年 9 月に 2 物件を取得しており、当期末（平成 19 年 10 月 31 日）現在で、合計 20 物件を保有しています。

Ｂ．平成 19 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 ㎡）については平成 17 年 10 月 12 日に、8 物件（取得価格：9,912 百万円、賃貸可能面積：11,188.36 ㎡）については平成 17 年 10 月 14 日にそれぞれ取得し、運用を開始しました。

その後、平成 18 年 3 月 28 日に賃貸住宅 1 物件（取得価格：1,349 百万円、賃貸可能面積：1,146.28 ㎡）、平成 18 年 9 月 8 日に賃貸住宅 2 物件（取得価格：1,515 百万円、賃貸可能面積：2,171.69 ㎡）を取得しました。また、当期においては前期と同様に物件の新規取得を見送っております。この結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は、賃貸住宅 18 物件（サービスアパートメント 4 物件を含みます。）及びホテル 2 物件となり、取得価格の総額は 27,178 百万円、総賃貸可能面積は 34,551.43 ㎡となりました。

Ｃ．資金調達の実績

本投資法人は、上場時の 17 物件（取得価格の合計：24,313 百万円）の取得にあたり、平成 17 年 10 月に一般募集の方法により投資口の発行を行い 14,728 百万円の資本を調達したほか、平成 17 年 10 月 14 日付で複数の金融機関から総額 10,000 百万円のタームローン（長期借入金）による借入れを行いました。

また、機動的な資金調達を実現するため、株式会社あおぞら銀行との間で 500 百万円のコミットメントライン契約を締結しておりましたが、平成 19 年 10 月 12 日に契約を満了しております。なお、契約満了に伴い新規の契約は締結しておりません。

このほか、上記Ｂに記載した 3 物件の追加取得にあたり合計で 3,110 百万円のタームローン（長期借入金）による借入れを行いました。

これらの結果、平成 19 年 10 月期末における借入金の残高は 13,110 百万円、総資産に占める有利子負債の比率は 45.0％となりました。

Ｄ．業績及び分配

上記の運用の結果、本投資法人は、平成19年10月期の実績として、営業収益847百万円、営業利益金額466百万円、経常利益金額343百万円、当期純利益金額201百万円を計上いたしました。

なお、分配金につきましては下記記載の通りとなります。

税法上の導管性要件への抵触と第4期分配金について

本投資法人の投資証券に関する大量保有報告書が平成19年10月末までにおいて以下に記載する大量保有者より提出され、これらを合計すると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56.14%となったため、本投資法人は、第4期の決算期（平成19年10月期）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を50%以下としなければならないという税法上の導管性要件の一つである同族会社要件を満たさなくなっていることが推定される状況となりました。

しかしながら、これらの大量保有者は本投資法人の投資主名簿上の投資主と必ずしも一致せず、また、大量保有者が当該期末において保有する投資口数と必ずしも一致するものではないため、本投資法人は、大量保有報告書を提出している各大量保有者に対し、当該期末における保有投資口数、当該投資口の投資主名簿上の投資主名及び投資主名簿上の投資主との関係につき照会したところ、各大量保有者の投資主名簿上の投資主及び契約又は法律の規定に基づき大量保有者が本投資法人の投資主として議決権その他の権利を行使することができる権限又は権利の行使を指図することができる権限を有している事実を確認するに至りました。

この結果、本投資法人第4期の決算期（平成19年10月期）末においては、当該上位三者で50%を超える議決権を有するものと解されることから、税法上の導管性要件の一つである同族会社要件を満たさなくなっていると解されることが判明しました。

つきましては前記に基づき、利益の配当を所得金額の計算上、損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が発生した結果、本投資法人第4期の投資口1口当たりの分配金は6,153円とさせていただくこととになりました。

平成19年10月31日現在までに提出された大量保有報告書における主要な投資主は下記の通りです。

氏名又は名称	提出日	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 （%）
Prospect Asset Management, Inc.	平成19年9月28日	13,737	42.01
JPE Capital Management Limited	平成19年5月9日	2,643	8.08
日興アセットマネジメント株式会社	平成19年10月5日	1,979	6.05
合 計		18,359	56.14

注1. 本投資法人の発行済投資口の総数は32,700口です。
注2. 発行済投資口総口数に占める割合は小数第三位を四捨五入して表示しています。
注3. 平成19年10月5日に提出のあった日興アセットマネジメント株式会社につきましては、共同保有者である日興シティグループ証券株式会社の保有する投資口数76口との合算数値を記載しております。
注4. 平成19年11月1日から平成19年12月20日までにProspect Asset Management, Inc.より14,063口となる大量保有報告書が提出されております。

（ご参考）税法上の導管性要件

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との二重課税を排除するため、金銭の分配のうち利益の配当から成る部分の金額を投資法人の損金に算入することが認められております。導管性要件の一つである同族会社要件とは、事業年度終了時に同族会社に

該当していないこと（発行済投資口の総数が上位３位以内の投資主グループによって 50%を超える投資口を保有されていないこと）とする要件です。

② 次期の見通し

日本経済は、現状穏やかな拡大を維持しております。公共投資は低調に推移していますが、輸出は増加を続けており、企業収益が高水準で推移する中、設備投資も引き続き増加基調にあります。然しながら、海外情勢に目を転じると、米国で発生したサブプライムローン焦げ付き問題、国際社会を自在に移動して投機活動を繰り返す巨大マネーとその結果生じている原油価格の問題等、今後の日本経済に与える不安要素がくすぶっております。

このような状況下、日本の不動産を取り巻く経済状況は、改正建築基準法の影響により新設住宅着工戸数の大幅減少という国内独自の問題、米国サブプライムローン問題をきっかけにした金融市場の混乱が証券化不動産市場に与える問題等、今後更なる注意が必要となっております。

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穏やかな上昇が続くと予測するものの、上記の問題より、米国景気の減速や円高の懸念、金利動向、需給バランス等様々なリスク要因を注視する必要があると考えます。

Ａ．今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、規約に定められた基本方針に基づき、中長期にわたる安定した収益の確保を目指し、東京都心を中心に、その他首都圏及び政令指定都市等に立地する主たる用途を居住施設又はホテルとする不動産等を主な投資対象とします。本投資法人が対象とする投資物件は、都心部での分譲マンション価格の上昇の影響を受け、今後中長期的な価格上昇が予測されますが、市場全体の動きを冷静に判断し、物件価格の上昇に相応し、中長期的に賃料の上昇を予測出来る優良物件の取得を引き続き進めると同時に、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を維持するために売却も行っていく方針です。

なお、本投資法人は、当期におきましては税法上の導管性要件の一つである同族会社要件を満たさないことから、利益の配当を第４期の所得の金額の計算上、損金の額に算入することが出来なくなりました。本投資法人の財務の健全性や保有資産の優良性には全く影響ないものの、税負担の発生により投資主の皆様への分配金が減少することになってしまったことは、本投資法人としても本意では御座いません。本投資法人としましては、今回の事実を真摯に受け止め、これまで以上に投資主の皆様への還元の最大化を目標とすると同時に、全ての投資主の皆様の利益が最大化するよう、投資口価値向上のための施策を早急に実行すべく継続的に努力してまいる所存です。

Ｂ．決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

平成 19 年 12 月 20 日付で、以下の資産の譲渡契約を締結しました。

物件番号	地域	物件の名称	特定資産の種類	譲渡価格（注）	引渡し予定日
A-4	都心６区及び城南４区	アバンシェル赤坂	信託受益権	4,200 百万円	平成 20 年 1 月 30 日

（注）譲渡価格は、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。

Ｃ．運用状況の見通し

第 5 期（平成 19 年 11 月 1 日～平成 20 年 4 月 30 日）の運用状況につきましては、営業収益 1,366 百万円、経常利益金額 684 百万円、当期純利益金額 400 百万円、1 口当たり分配金 12,249 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、後記記載の「第 5 期（平成 19 年 11 月 1 日～平成 20 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、当期純利益金額及び 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

第 5 期（平成 19 年 11 月 1 日～平成 20 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 5 期】平成 19 年 11 月 1 日～平成 20 年 4 月 30 日
運用資産	・第 5 期末までに運用資産の新規取得がないことを前提としております。また、第 5 期末までに譲渡予定の 1 物件以外の異動がないことを前提としております。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・本書の日付時点で有効な賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しております。なお、解約予告等の変動要素につきましては、個々のテナントの状況を踏まえ、相応の推移を見込んで算出しております。 ・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。 ・資産譲渡にかかる売却益として 597 百万円を想定しております。
営業費用	・主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しております。 ・建物の修繕費は、各営業期間において必要とされる額を費用として計上しております。しかし、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。 ・減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しております。（平成 20 年 4 月期　約 100 百万円）
借入れ	・平成 20 年 1 月に予定する、アバンシェル赤坂の譲渡に伴い、一部借入金の返済を見込んでおります。
投資口	・第 5 期末までに投資口の追加発行がないことを前提としております。 ・１口当たりの当期純利益金額及び分配金は予想期末発行済投資口数 32,700 口により算出しております。

1 口当たり 分配金	・分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1 口当たり 利益超過分配金	・利益超過の分配金（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
法人税等及び法人税等調整額	・分配金を損金算入できないことを前提に法人税等及び法人税等調整額の計算を行っております。

３．財務諸表等

（１）財務諸表

①貸借対照表

期別 / 科目	注記番号	前期（平成 19 年 4 月 30 日現在） 金額（千円）		構成比（%）	当期（平成 19 年 10 月 31 日現在） 金額（千円）		構成比（%）	増減 金額（千円）	前期比（%）
（資産の部）									
Ⅰ流動資産									
現金及び預金			304,148			408,666		104,518	
信託現金及び信託預金	※1		1,064,317			1,105,970		41,652	
営業未収入金			9,637			6,178		△3,459	
前払費用			61,235			56,832		△4,403	
繰延税金資産			19			10,359		10,340	
その他流動資産			4,312			11,427		7,115	
流動資産合計			1,443,671	5.0		1,599,434	5.5	155,763	10.8
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		7,675	316,810		11,617	312,869		△3,941	
構築物	※1	9,608			9,608				
減価償却累計額		313	9,295		466	9,142		△153	
機械及び装置	※1	5,354			5,354				
減価償却累計額		202	5,152		288	5,065		△86	
工具器具及び備品	※1	28,050			28,050				
減価償却累計額		1,102	26,947		1,631	26,418		△528	
土地	※1		1,525,221			1,525,221		—	
信託建物	※1	6,858,684			6,859,144				
減価償却累計額		276,126	6,582,557		365,923	6,493,221		△89,336	
信託構築物	※1	42,464			42,464				
減価償却累計額		2,132	40,331		2,821	39,642		△688	
信託機械及び装置	※1	75,102			75,102				
減価償却累計額		3,972	71,130		5,233	69,868		△1,261	
信託工具器具及び備品	※1	688,426			688,535				
減価償却累計額		35,633	652,793		47,426	641,108		△11,685	
信託土地	※1		18,316,828			18,316,828		—	
有形固定資産合計			27,547,069	94.4		27,439,386	94.1	△107,682	△0.4
2.無形固定資産									
その他無形固定資産			48			48		—	
無形固定資産合計			48	0.0		48	0.0	—	0.0
3.投資その他の資産									
差入敷金保証金			10,000			10,000		—	
長期前払費用			29,261			5,185		△24,075	
デリバティブ資産			55,704			35,197		△20,507	
投資その他の資産合計			94,966	0.3		50,383	0.2	△44,583	△46.9
固定資産合計			27,642,083	94.7		27,489,817	94.3	△152,265	△0.6
Ⅲ繰延資産									
創業費			77,135			64,279		△12,855	
繰延資産合計			77,135	0.3		64,279	0.2	△12,855	△16.7
資産合計			29,162,890	100.0		29,153,531	100.0	△9,358	△0.0

期別 科　目	注記番号	前期 （平成19年4月30日現在） 金額（千円）		構成比 （%）	当期 （平成19年10月31日現在） 金額（千円）		構成比 （%）	増減 金額（千円）	前期比 （%）
（負債の部）									
Ⅰ流動負債									
一年以内返済予定長期借入金	※1		—			10,000,000		10,000,000	
未払金			3,452			3,060		△392	
未払費用			116,679			114,742		△1,936	
未払法人税等			878			161,353		160,474	
前受金			97,449			97,555		106	
その他流動負債			10,012			5,218		△4,794	
流動負債合計			228,471	0.8		10,381,929	35.6	10,153,458	—
Ⅱ固定負債									
長期借入金	※1		13,110,000			3,110,000		△10,000,000	
預り敷金保証金			33,604			33,604		—	
信託預り敷金保証金			485,943			492,019		6,075	
繰延税金負債			6,966			—		△6,966	
固定負債合計			13,636,515	46.7		3,635,624	12.5	△10,000,890	△73.3
負債合計			13,864,986	47.5		14,017,554	48.1	152,567	1.1
（純資産の部）	※3								
Ⅰ投資主資本									
1.出資総額			14,928,800	51.3		14,928,800	51.2	—	0.0
2.剰余金									
当期未処分利益			358,384			201,206		△157,177	
剰余金合計			358,384	1.2		201,206	0.7	△157,177	△43,9
投資主資本合計			15,287,184	52.5		15,130,006	51.9	△157,177	△1.0
Ⅱ評価・換算差額等									
1.繰延ヘッジ損益			10,719			5,970		△4,748	
評価・換算差額等合計			10,719	0.0		5,970	0.0	△4,748	△44.3
純資産合計			15,297,903	52.5		15,135,977	51.9	△161,926	△1.1
負債・純資産合計			29,162,890	100.0		29,153,531	100.0	△9,358	△0.0

②損益計算書

期別 科　目	注記番号	前期 自　平成18年11月 1日 至　平成19年 4月30日 金額（千円）		百分比（%）	当期 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（%）	増減 金額（千円）	前期比（%）
1.営業収益									
不動産賃貸収益	※1	843,923			838,214				
その他不動産賃貸収益	※1	4,592	848,516	100.0	8,799	847,013	100.0	△1,502	△0.2
2.営業費用									
賃貸事業費用	※1	244,981			258,975				
資産運用報酬		68,929			65,008				
資産保管委託報酬		2,903			2,893				
一般事務委託報酬		16,830			15,453				
会計監査人報酬		6,000			6,500				
役員報酬		2,040			2,039				
その他費用		27,060	368,744	43.5	29,599	380,470	44.9	11,725	3.2
営業利益金額			479,771	56.5		466,543	55.1	△13,227	△2.8
3.営業外収益									
受取利息		739			1,353				
雑収入		―	739	0.1	720	2,074	0.2	1,335	180.6
4.営業外費用									
支払利息		68,376			71,009				
融資関連費用		41,275			41,569				
創業費償却		12,855	122,507	14.4	12,855	125,434	14.8	2,927	2.4
経常利益金額			358,002	42.2		343,183	40.5	△14,819	△4.1
5.特別利益									
保険差益		617			―				
受取補償金		729	1,346	0.2	4,900	4,900	0.6	3,553	263.8
税引前当期純利益金額			359,349	42.4		348,083	41.1	△11,266	△3.1
法人税、住民税及び事業税		994			161,574				
法人税等調整額		0	994	0.2	△14,672	146,901	17.3	145,907	―
当期純利益金額			358,354	42.2		201,181	23.8	△157,173	△43.9
前期繰越利益			29			25		△4	
当期未処分利益			358,384			201,206		△157,177	

③投資主資本等変動計算書

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

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

当期（自　平成 19 年 5 月 1 日　至　平成 19 年 10 月 31 日）

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金 当期未処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
前期末残高（千円）	14,928,800	358,384	15,287,184	10,719	15,297,903
当期変動額（千円）					
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（千円）	—	△157,177	△157,177	△4,748	△161,926
当期末残高（千円）	14,928,800	201,206	15,130,006	5,970	15,135,977

④金銭の分配に係る計算書

期別 項目	前期 自　平成18年11月 1日 至　平成19年 4月30日	当期 自　平成19年 5月　1日 至　平成19年10月31日
Ⅰ当期未処分利益	358,384,551円	201,206,668円
Ⅱ分配金額	358,359,300円	201,203,100円
（投資口１口当たり分配金額）	(10,959円)	(6,153円)
Ⅲ次期繰越利益	25,251円	3,568円
分配金額の算出方法	本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人配当可能所得の金額の100分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数 32,700 口の整数倍の最大値となる358,359,300円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人配当可能所得の金額の100分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。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、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数 32,700 口の整数倍の最大値となる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。

⑤キャッシュ・フロー計算書

期別 科目	注記番号	前期 自　平成18年11月 1日 至　平成19年 4月30日 金額（千円）	当期 自　平成19年 5月 1日 至　平成19年10月31日 金額（千円）
Ⅰ 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益金額		359,349	348,083
減価償却費		108,231	108,251
長期前払費用償却額		24,290	24,327
創業費償却額		12,855	12,855
受取利息		△739	△1,353
支払利息		68,376	71,009
未収入金の増減額		12,015	729
前払費用の増減額		△1,565	4,151
未払費用の増減額		16,339	△2,939
前受金の増減額		△3,374	106
長期前払費用の支払額		△345	－
その他		3,028	3,576
小計		598,461	568,798
利息の受取額		739	1,353
利息の支払額		△68,530	△70,114
法人税等の支払額		△1,095	△1,099
営業活動によるキャッシュ・フロー		529,574	498,937
Ⅱ 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		△4,342	－
信託有形固定資産の取得による支出		△206	△460
信託預り敷金保証金の支出		△10,050	△14,767
信託預り敷金保証金の収入		18,350	20,843
投資活動によるキャッシュ・フロー		3,751	5,615
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の返済による支出		△180,000	－
分配金の支払額		△360,660	△358,382
財務活動によるキャッシュ・フロー		△540,660	△358,382
Ⅳ 現金及び現金同等物の増加額		△7,334	146,170
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高		1,375,800	1,368,466
Ⅵ 現金及び現金同等物の期末残高	※1	1,368,466	1,514,636

⑥注記表

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

期別 項目	前期 自　平成 18 年 11 月 1 日 至　平成 19 年 4 月 30 日	当期 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 年間の各計算期間で均等額を償却しております。	創業費 同左
３．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しております。	固定資産税等の処理方法 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　スプレッド型金利キャップ取引 ヘッジ対象　借入金 ③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引をおこなっております。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左

期別 項目	前期 自　平成18年11月 1日 至　平成19年 4月30日	当期 自　平成19年 5月　1日 至　平成19年10月31日
５．キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
６．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地 (3)信託預り敷金保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しております。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 同左 ②消費税等の処理方法 同左

（追加情報）

前期 自　平成 18 年 11 月 1 日 至　平成 19 年 4 月 30 日	当期 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。	1．税法上の導管性要件への抵触について 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が、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。 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。

（貸借対照表に関する注記）

<table>
<tr><th>前期
（平成 19 年 4 月 30 日現在）</th><th>当期
（平成 19 年 10 月 31 日現在）</th></tr>
<tr><td>※１．担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。
（単位：千円）
信託現金及び信託預金 1,064,317
建物 316,810
構築物 9,295
機械及び装置 5,152
工具器具及び備品 26,947
土地 1,525,221
信託建物 6,582,557
信託構築物 40,331
信託機械及び装置 71,130
信託工具器具及び備品 652,793
信託土地 18,316,828
合　　計 28,611,387

担保を付している債務は次のとおりです。
（単位：千円）
長期借入金 13,110,000</td><td>※１．担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。
（単位：千円）
信託現金及び信託預金 1,105,970
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

担保を付している債務は次のとおりです。
（単位：千円）
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</td></tr>
<tr><td>２．コミットメントラインの設定に関する契約
運転資金の効率的な調達を行うため、あおぞら銀行とコミットメントライン契約を締結しております。
当期におけるコミットメントラインにかかわる借入金未実行残高等は次のとおりです。
（単位：千円）
借入極度額 500,000
借入貸付実行残高 ―
差引額 500,000</td><td>該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td>※３．投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額
50,000 千円</td><td>※３．投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額
同左</td></tr>
</table>

（損益計算書に関する注記）

前期 自　平成18年11月 1日 至　平成19年 4月30日	当期 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） Ａ．不動産賃貸事業収益 不動産賃貸収益 賃貸料収入　788,567 駐車場収入　11,421 礼金更新料収入　16,383 付帯収入　27,551 計　843,923 その他不動産賃貸収益 原状回復費収入　4,559 その他賃貸収入　33 計　4,592 不動産賃貸事業収益合計　848,516 Ｂ．不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 委託管理料　50,552 信託報酬　12,411 水道光熱費　25,321 公租公課　34,502 損害保険料　1,916 修繕費　7,591 減価償却費　108,231 その他賃貸費用　4,455 不動産賃貸事業費用合計　244,981 Ｃ．不動産賃貸事業損益（A－B）　603,534	※１．不動産賃貸事業損益の内訳 （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　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　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）　588,038

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

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

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

前期 自　平成 18 年 11 月 1 日 至　平成 19 年 4 月 30 日	当期 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 19 年 4 月 30 日現在） 現金及び預金　304,148 信託現金及び信託預金　1,064,317 現金及び現金同等物　1,368,466	※１. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （単位：千円） （平成 19 年 10 月 31 日現在） 現金及び預金　408,666 信託現金及び信託預金　1,105,970 現金及び現金同等物　1,514,636

（リース取引に関する注記）

前期 自　平成 18 年 11 月 1 日 至　平成 19 年 4 月 30 日	当期 自　平成 19 年 5 月 1 日 至　平成 19 年 10 月 31 日
オペレーティング・リース取引（貸主側） （単位：千円） 未経過リース料 1 年内　663,065 1 年超　771,980 合計　1,435,046	オペレーティング・リース取引（貸主側） （単位：千円） 未経過リース料 1 年内　663,080 1 年超　501,705 合計　1,164,785

（有価証券に関する注記）

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

（デリバティブ取引に関する注記）

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

（退職給付に関する注記）

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

（税効果会計に関する注記）

前期 自　平成18年11月 1日 至　平成19年 4月30日	当期 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） （繰延税金資産） 流動資産 未払事業税損金不算入額　19 繰延税金資産合計　19 （繰延税金負債） 固定負債 繰延ヘッジ損益　6,966 繰延税金負債合計　6,966 （繰延税金資産（流動）の純額）　19 （繰延税金負債（固定）の純額）　6,966	１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別分析 （単位：千円） （繰延税金資産） 流動資産 未払事業税損金不算入額　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　△39.28 その他　0.17 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.28	２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 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。

（持分法損益等に関する注記）

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

（関連当事者との取引に関する注記）

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

１．親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。

２．役員及び個人主要投資主等

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

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

３．子会社等
該当事項はありません。

４．兄弟会社等
該当事項はありません。

当期
自　平成 19 年 5 月　1 日
至　平成 19 年 10 月 31 日

１．親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。

２．役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	金子 幸司	本投資法人執行役員 兼 ファンドクリエーション不動産投信株式会社代表取締役	－	ファンドクリエーション不動産投信株式会社への資産運用報酬の支払	65,008	未払費用	68,258

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

３．子会社等
該当事項はありません。

４．兄弟会社等
該当事項はありません。

（1口当たり情報に関する注記）

前期 自　平成18年11月 1日 至　平成19年 4月30日	当期 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　467,826円 1口当たり当期純利益金額　10,959円 なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり純資産額　462,873円 1口当たり当期純利益金額　6,152円 同左

（注）1口当たり当期純利益金額算定上の基礎は以下の通りです。

	前期 自　平成18年11月 1日 至　平成19年 4月30日	当期 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）	358,354	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）	358,354	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）

前期 自　平成18年11月 1日 至　平成19年 4月30日	当期 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。	1．資産の譲渡について 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。 【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 譲渡価格（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）譲渡価格は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算金額並びに消費税及び地方消費税を除きます。

（２）　発行投資口数の増減

年月日	適用	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成 17 年 6 月 23 日	私募設立	400	400	200	200	（注 1）
平成 17 年 10 月 12 日	公募増資	32,300	32,700	14,728	14,928	（注 2）

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

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

４．役員の異動

当期中における役員の異動はありません。なお、平成 19 年 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 平成 13 年　6 月 平成 14 年　2 月 平成 16 年　6 月 平成 16 年　8 月 平成 16 年　10 月 平成 17 年　6 月	伊藤忠商事株式会社入社 ＫＰＭＧビジネスアドバイザリーＬＬＣ東京支店 大木建設株式会社　新規事業部兼ＰＦＩ事業部部長 株式会社ファンドクリエーション国際事業部長 ＦＣリート・アドバイザーズ株式会社（現　ファンドクリエーション不動産投信株式会社）取締役 同　代表取締役社長に就任(現任) ＦＣレジデンシャル投資法人執行役員就任(現任)	－
監督役員	齋藤　宏	昭和 34 年　4 月 平成 16 年　6 月	第一東京弁護士会に弁護士登録 加嶋法律事務所勤務 東海運株式会社監査役就任（現任）	－
監督役員	吉田　光一郎	昭和 56 年　10 月 昭和 57 年　11 月 平成元年　7 月 平成 3 年　11 月 平成 17 年　6 月 平成 19 年　7 月	学校法人　大原簿記学校講師 監査法人　朝日会計社（現　あずさ監査法人） 東陽監査法人（現任） 税理士　吉田光一郎事務所 ＦＣレジデンシャル投資法人監督役員就任（現任） あかつき税理士法人代表社員就任（現任）	－

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

５． 参考情報

（１）本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域	用途	当期(平成 19 年 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	1,878,718	6.4
不動産信託受益権	都心 6 区及び城南 4 区	賃貸住宅	17,633,002	60.5
		ホテル	3,452,447	11.8
	東京都のその他の地域	賃貸住宅	1,095,183	3.8
	政令指定都市等	ホテル	3,380,034	11.6
預金その他資産			1,714,144	5.9
資産合計			29,153,531	100.0

（注 1） 地域は下記によります。

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

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

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

（注 2） 保有総額は、平成 19 年 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 19 年 10 月 31 日現在)	
	貸借対照表計上額(千円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額	14,017,554	48.1
純資産総額	15,135,977	51.9
負債・純資産総額	29,153,531	100.0

（２）投資不動産物件の概要

下記投資不動産物件のうち物件番号 A-17～18 が不動産の他はいずれも不動産信託受益権です。

物件番号	地域	用途(注 1)	物件名称	取得日	取得価格(百万円)(注 2)	投資比率(注 3)	貸借対照表計上額(百万円)	期末評価額(百万円)(注 4)
A-1	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ六本木	H17.10.12	1,730	6.37	1,746	1,750
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	1,149	1,230
A-3	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ麻布十番弐番館	H17.10.14	1,250	4.60	1,271	1,360
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	3,452	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	1,376	1,370
A-6	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ白金台	H17.10.12	824	3.03	831	835
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	710	703
A-8	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ秋葉原	H18.10.12	2,520	9.27	2,537	2,520
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	791	798
A-10	都心６区及び城南４区	賃貸住宅(SA)	ビーサイト銀座イースト	H17.10.12	946	3.48	957	949
A-11	都心６区及び城南４区	賃貸住宅(SA)	ビーサイト日本橋人形町	H17.10.12	1,870	6.88	1,891	1,880
A-12	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ笹塚	H17.10.14	1,050	3.86	1,058	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	622	617
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	939	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	699	693
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	1,047	1,080
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	1,418	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	460	442
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	1,095	1,120
D-1	政令指定都市等	ホテル	ファルコン心斎橋	H17.10.12	3,410	12.55	3,380	3,470
合計					27,178	100.00	27,439	27,682

（注 1） SA はサービスアパートメントをいいます。

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

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

（注 4） 「期末評価額」の欄には、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、平成 19 年 10 月 31 日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。
物件毎の委託鑑定会社は下記のとおりです。
大和不動産鑑定株式会社：A-4～A-18、B-1、D-1
株式会社谷澤総合鑑定所：A-1～A-3

（注 5） 金額は、百万円以下を切捨てています。

①賃貸の概要

（平成19年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	1,458.09	87.6	1	68	パス・スルー
A-2	フォレシティ麻布十番	1,111.20	1,064.90	95.8	1	48	パス・スルー
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	1,177.20	1,144.50	97.2	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	881.56	95.0	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	1,030.63	100.0	1	31	パス・スルー
A-10	ビーサイト銀座イースト	1,332.87	1,332.87	100.0	1	48	固定賃料型
A-11	ビーサイト日本橋人形町	2,652.28	2,652.28	100.0	1	78	固定賃料型
A-12	フォレシティ笹塚	1,452.61	1,452.61	100.0	1	53	固定賃料型
A-13	グランプレッソ河田町	667.16	584.20	87.6	1	35	パス・スルー
A-14	フォレシティ桜新町	1,182.96	1,137.60	96.2	1	26	パス・スルー
A-15	フォレシティ尾山台	668.13	612.47	91.7	1	15	パス・スルー
A-16	フォレシティ新蒲田	1,756.33	1,715.25	97.7	1	46	パス・スルー
A-17	テラス乃木坂	1,146.28	1,146.28	100.0	1	5	パス・スルー
A-18	フォレシティ中落合	599.30	599.30	100.0	1	27	固定賃料型
B-1	フォレシティ両国	1,572.39	1,572.39	100.0	1	67	固定賃料型
D-1	ファルコン心斎橋	5,759.84	5,759.84	100.0	1	204	パス・スルー(注7)
合計		34,551.43	33,995.25	98.4	20	1,087	―

（注1）　「賃貸可能面積」の欄には不動産又は信託不動産の賃貸住宅又はホテル等の用途に賃貸が可能な面積を表しています。

（注2）「賃貸面積」の欄には不動産又は各信託不動産につき、サブリース会社又は信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。

（注3）「稼働率」の欄には不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第2位以下を四捨五入しています。

（注4）「テナント総数」の欄には、本投資法人又は信託受託者を賃貸人として有効に賃貸借契約が締結されているテナントの総数を記載しています。

（注5）「賃貸可能戸数」の欄には不動産又は信託不動産の賃貸住宅又はホテル等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。

（注6）「サブリース種別」の欄には本投資法人又は信託受託者とサブリース会社との間で締結されたマスターリース契約に従いサブリース会社とエンドテナントとの転貸借契約に基づく賃料と同額を信託受託者に支払うものを「パス・スルー」、エンドテナントの賃料にかかわらず、サブリース会社が本投資法人又は信託受託者に一定金額の賃料を支払うものを「固定賃料型」と記載しています。なお、パス・スルーの場合でもサブリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約は、固定賃料の場合と変動賃料の場合があります。

（注7）エンドテナントは、ホテル、飲食店等ですが、サブリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約は、いずれも固定賃料となっています。

②主要なテナントの概要

（平成 19 年 10 月 31 日現在）

テナント名	業種	ｻﾌﾞﾘｰｽ種別	対象物件	賃貸面積（㎡）	当期賃料総額（千円）
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	不動産業	パス・スルー	フォレシティ六本木、フォレシティ麻布十番弐番館、フォレシティ白金台、グランプレッソ河田町、フォレシティ桜新町、フォレシティ尾山台、フォレシティ新蒲田	7,533.67	217,843
エイブル保証株式会社	不動産賃貸業	固定賃料型	フォレシティ秋葉原、フォレシティ笹塚、フォレシティ中落合、フォレシティ両国	7,076.59	145,755
株式会社スペースデザイン	不動産業	固定賃料型	ビュロー高輪台、ビーサイト浜松町、ビーサイト銀座イースト、ビーサイト日本橋人形町	6,484.87	143,655
近鉄ビルサービス株式会社	不動産管理業	パス・スルー	ファルコン心斎橋	5,759.84	145,100
株式会社ゼファー	不動産業	固定賃料型	アバンシェル赤坂	3,898.47	92,125
主要なテナントの合計				30,883.14	744,480
全体ポートフォリオの合計				33,995.25	847,013
全体のポートフォリオに占める比率				90.8%	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。

③賃貸借の状況の全体概要

取得資産全体に関する賃貸借の状況は以下のとおりです。

（平成19年10月31日現在）

テナントの総数の合計	20社
月額総賃料	131,313千円
敷金・保証金の合計	510,978千円
総賃貸可能面積	34,551.43㎡
総賃貸面積	33,995.25㎡
稼働率	98.4%
総賃貸可能戸数	1,087戸
賃貸戸数	1,067戸

（注 1） 賃料が変動する賃貸借契約については、平成 19 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。

④個別の投資不動産の概要

当期末（平成 19 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 19 年 10 月 31 日を基準としています。

ａ．特定資産の概要

ⅰ．「敷地面積」、「延床面積」、「用途」、「構造」及び「建築時期」の各欄には、原則として、登記簿上に記録されている事項を記載しています。なお、登記簿上に記録されている事項を記載していない場合には個別に注記しています。延床面積は附属建物の延床面積を含みます。

ⅱ．「用途地域」の欄には、都市計画法第８条１項１号に規定される建物の用途及び用途地域を記載しています。なお、当該物件が２つの用途地域にまたがる場合には該当する２つの用途地域を記載しています。

ⅲ．「容積率／建ぺい率」の欄には、建築基準法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、当該物件が複数の容積率／建ぺい率の指定を受けている場合には、該当する複数の容積率／建ぺい率を記載しています。

ⅳ．「プロパティ・マネジメント業務受託者」の欄には、当該物件につき不動産管理業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

ⅴ．「信託受託者」の欄には、当該物件につき不動産管理処分信託契約を受託している会社を記載しています。

ⅵ．「サブリース会社」の欄には、当該物件につきマスターリース契約を締結している会社を記載しています。

ⅶ．「サブリース種別」の欄には、本投資法人又は信託受託者とサブリース会社との間で締結されたマスターリース契約に従いサブリース会社とエンドテナントとの転貸借契約に基づく賃料と同額を本投資法人又は信託受託者に支払うものをパス・スルー、エンドテナントの賃料にかかわらず、一定の賃料を支払うものを固定賃料型と記載しています。

ⅷ．「現受益者」の欄には、当期末現在における当該信託受益権の所有者を記載しています。

ｂ．損益状況等の説明

ⅰ．金額は、千円未満を切捨てて記載しています。従って、記載される金額を足し合わせても合計額は必ずしも一致しません。

ⅱ．金額は、原則として発生主義にて計上したものを記載していますが、水道光熱費など金額の僅小な費用は、支払を行った時点で費用認識した上で記載しています。

ⅲ．金額は、消費税等相当額を含まない金額を計上したものを記載しています。

ⅳ．「貸室賃料・共益費」の欄には、賃貸料、管理費（共益費）、駐車場賃料等を含めた金額を記載しています。

ⅴ．「その他収入」の欄には、礼金、更新手数料、原状回復費収入、水道光熱費収入等を含めた金額を記載しています。

ⅵ．「公租公課」に含まれる固定資産税及び都市計画税の納付義務は、原則として毎年１月１日時点の所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過固定資産税等相当額の精算額は、付随費用の一部として

不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては、計上されていません。

vii.「その他賃貸事業費用」の欄には、信託報酬、通信費等を合計した金額を記載しています。

viii. 賃貸事業費用には、不動産等の減価償却費は含まれていません。

ix.「テナント総数」の欄には、本投資法人又は信託受託者を賃貸人として有効に賃貸借契約が締結されているテナントの数を記載しています。なお、マスターリース契約が締結されている場合、サブリース会社が賃貸人となることの同意をすべてのエンドテナントより取得したものと仮定し、テナント数は１として記載しています。

ｘ.「賃貸可能戸数」の欄には、各不動産に係る建物について、エンドテナントに対して賃貸することのできる戸数を記載しています。

ｘｉ.「賃貸戸数」の欄には、有効にエンドテナントと賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。

ｘii.「賃貸可能面積」の欄には、各不動産に係る建物における総賃貸可能面積を記載しています。

ｘiii.「賃貸面積」の欄には、サブリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。

ｘiv.「月額賃料」の欄には、サブリース会社、本投資法人又は信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場等の付属施設の使用料は含みません。）の合計金額を記載しています。

ｘｖ.「敷金等」の欄には、サブリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づきサブリース会社に対して差し入れられ、その返還義務を負う敷金（名称を問いません。）相当額の合計金額を記載しています。なお、駐車場等の付属施設の敷金を含みません。

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

物件番号　Ａ－１　物件名称：フォレシティ六本木

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区六本木二丁目２番11号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	266.16㎡	容積率／建ぺい率	700％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,807.18㎡	建築時期	平成15年12月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上13階		
	賃貸可能戸数	68戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年10月31日現在）		
運用期間	自：平成19年 5月 1日 至：平成19年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	48,554	賃貸可能戸数		68
貸室賃料・共益費	45,795	賃貸戸数		61
その他収入	2,758	賃貸可能面積（㎡）		1,663.87
(B) 賃貸事業費用　小計	11,438	賃貸面積（㎡）		1,458.09
管理業務費	4,615	月額賃料（千円）		7,527
修繕費	949	敷金等（千円）		17,060
公租公課	2,598	稼働率（％）		87.6
水道光熱費	620	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	104	取得価格		1,730
その他賃貸事業費用	2,549	取得時の不動産鑑定	評価額	1,730
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	37,115		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	1,750
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	31,992		価格時点	平成19年10月

物件特性
物件環境：中高層の店舗付事務所ビル及び共同住宅が見られる路線商業地域に位置します。周辺にはアークヒルズ、泉ガーデン、赤坂ツインタワー等の大規模業務ビルが存在し、業務商業施設へのアクセスも良好です。東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅徒歩２分、東京メトロ銀座線「溜池山王」駅徒歩５分、東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩８分、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅徒歩８分に立地します。

特記事項
該当事項はありません。

物件番号　Ａ－２　物件名称：フォレシティ麻布十番

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区三田一丁目10番６号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	293.82㎡	容積率／建ぺい率	400％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,288.70㎡	建築時期	平成16年 2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上９階		
	賃貸可能戸数	48戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社コスモスイニシア			
信託受託者	新生信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社コスモスイニシア		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年10月31日現在）		
運用期間	自：平成19年 5月 1日 至：平成19年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	37,047	賃貸可能戸数		48
貸室賃料・共益費	34,991	賃貸戸数		44
その他収入	2,055	賃貸可能面積（㎡）		1,111.20
(B) 賃貸事業費用　小計	8,549	賃貸面積（㎡）		1,064.90
管理業務費	4,191	月額賃料（千円）		5,605
修繕費	1,448	敷金等（千円）		10,566
公租公課	1,084	稼働率（％）		95.8
水道光熱費	443	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	82	取得価格		1,140
その他賃貸事業費用	1,298	取得時の不動産鑑定	評価額	1,140
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	28,497		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	1,230
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	24,676		価格時点	平成19年10月

物件特性
物件環境：麻布十番商店街の利用が可能であり、外国人も多く集まる国際色豊かな地域です。いわゆる「３Ａ」エリア（麻布・青山・赤坂等）に隣接する地区として、居住環境のイメージも高いエリアです。都内各地へのアクセスも容易であり、鉄道交通の利便性に優れる地域です。東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅徒歩２分に立地する全戸ワンルームタイプの賃貸住宅です。

特記事項
該当事項はありません。

物件番号　Ａ－３　物件名称：フォレシティ麻布十番弐番館

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区三田一丁目１番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	307.37㎡	容積率／建ぺい率	400％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,354.85㎡	建築時期	平成17年 1月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上13階		
	賃貸可能戸数	36戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年10月31日現在）		
運用期間	自：平成19年 5月 1日 至：平成19年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	41,786	賃貸可能戸数		36
貸室賃料・共益費	34,979	賃貸戸数		35
その他収入	6,807	賃貸可能面積（㎡）		1,177.20
(B) 賃貸事業費用　小計	9,105	賃貸面積（㎡）		1,144.50
管理業務費	4,696	月額賃料（千円）		5,771
修繕費	1,931	敷金等（千円）		12,210
公租公課	981	稼働率（％）		97.2
水道光熱費	552	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	59	取得価格		1,250
その他賃貸事業費用	884	取得時の不動産鑑定	評価額	1,250
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	32,681		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	4,493	期末評価	評価額	1,360
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	28,187		価格時点	平成19年10月

物件特性
物件環境：麻布十番商店街の利用が可能であり、外国人も多く集まる国際色豊かな地域です。いわゆる「３Ａ」エリア（麻布・青山・赤坂等）に隣接する地区として、居住環境のイメージも高いエリアです。都内各地へのアクセスも容易であり、鉄道交通の利便性に優れる地域です。東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅徒歩２分に立地する全戸南西向き１ＬＤＫの賃貸住宅です。

特記事項
該当事項はありません。

物件番号　Ａ－４　物件名称：アバンシェル赤坂

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区赤坂二丁目14番14号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	826.33㎡（注１）	容積率／建ぺい率	500％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	3,898.47㎡	建築時期	平成15年11月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上11階・地下１階		
	賃貸可能戸数	71室（客室）１戸（店舗）		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社ゼファー			
信託受託者	新生信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社ゼファー（注２）		サブリース種別	固定賃料型
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年10月31日現在）		
運用期間	自：平成19年 5月 1日 至：平成19年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	92,125	賃貸可能戸数		72
貸室賃料・共益費	92,125	賃貸戸数		72
その他収入	－	賃貸可能面積（㎡）		3,898.47
(B) 賃貸事業費用　小計	11,294	賃貸面積（㎡）		3,898.47
管理業務費	720	月額賃料（千円）		15,354
修繕費	－	敷金等（千円）		30,708
公租公課	9,215	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	－	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	345	取得価格		3,470
その他賃貸事業費用	1,012	取得時の不動産鑑定	評価額	3,470
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	80,830		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	15,334	期末評価	評価額	3,470
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	65,496		価格時点	平成19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：アバンシェル赤坂）との賃貸借契約は、平成 26 年３月 22 日までです。

物件番号　Ａ－５　物件名称：ビュロー高輪台

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区白金台二丁目26番９号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	273.91㎡	容積率／建ぺい率	500％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,677.88㎡	建築時期	平成15年 7月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上12階		
	賃貸可能戸数	44戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社スペースデザイン			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社スペースデザイン（注）		サブリース種別	固定賃料型
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年10月31日現在）		
運用期間	自：平成19年 5月 1日 至：平成19年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	37,245	賃貸可能戸数		44
貸室賃料・共益費	37,245	賃貸戸数		44
その他収入	－	賃貸可能面積（㎡）		1,677.88
(B) 賃貸事業費用　小計	2,040	賃貸面積（㎡）		1,677.88
管理業務費	－	月額賃料（千円）		6,207
修繕費	－	敷金等（千円）		18,600
公租公課	1,459	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	－	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	80	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)）	35,204		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	4,856	期末評価	評価額	1,370
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	30,348		価格時点	平成19年10月

物件特性
物件環境：白金台を含む白金・高輪台は港区内でも住宅地としての選好性が高い地域です。国道１号線に面し、中高層の事務所ビル、共同住宅等が混在する商業地域に立地し、都心部に位置するため隣接地域のビジネスエリアへのアクセスも良好です。都営地下鉄浅草線「高輪台」駅徒歩１分に位置する１Ｋ、２Ｋタイプのサービスアパートメントで、家具、電化製品等の設備やリネン・室内清掃等のサービスがあります。

特記事項
該当事項はありません。

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

物件番号　Ａ－６　物件名称：フォレシティ白金台

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区白金台二丁目26番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	199.96㎡	容積率／建ぺい率	500％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,035.21㎡	建築時期	平成16年 5月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上11階		
	賃貸可能戸数	40戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年10月31日現在）		
運用期間	自：平成19年 5月 1日 至：平成19年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	25,603	賃貸可能戸数		40
貸室賃料・共益費	24,035	賃貸戸数		38
その他収入	1,567	賃貸可能面積（㎡）		927.90
(B) 賃貸事業費用　小計	5,625	賃貸面積（㎡）		881.56
管理業務費	3,025	月額賃料（千円）		3,933
修繕費	733	敷金等（千円）		7,966
公租公課	728	稼働率（％）		95.0
水道光熱費	294	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	64	取得価格		824
その他賃貸事業費用	779	取得時の不動産鑑定	評価額	824
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	19,977		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	835
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	16,551		価格時点	平成19年10月

物件特性
物件環境：国道１号線に面し、中高層の共同住宅・店舗等が混在する地域に立地します。東京都心部に位置し主要ビジネス街へのアクセスも良好です。旧来から住宅や商業施設が多い地域ですが、都心回帰により、近年では共同住宅等が多く建設されており、今後はより住宅系地域へ移行が進むものと考えられます。都営地下鉄浅草線「高輪台」駅徒歩１分に位置する全戸１Ｋタイプの賃貸住宅です。

特記事項
該当事項はありません。

物件番号　Ａ－７　物件名称：ビーサイト浜松町

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区浜松町一丁目16番11号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	171.38㎡	容積率／建ぺい率	600％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	821.84㎡	建築時期	平成14年 5月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上９階		
	賃貸可能戸数	30戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社スペースデザイン			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社スペースデザイン（注）		サブリース種別	固定賃料型
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年10月31日現在）		
運用期間	自：平成19年 5月 1日 至：平成19年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	20,925	賃貸可能戸数		30
貸室賃料・共益費	20,925	賃貸戸数		30
その他収入	－	賃貸可能面積（㎡）		821.84
(B) 賃貸事業費用　小計	1,288	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	43	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)）	19,636		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	2,526	期末評価	評価額	703
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	17,110		価格時点	平成19年10月

物件特性
物件環境：中高層の事務所ビル、共同住宅等が混在する商業地域です。東京駅や羽田空港へのアクセスや、ビジネスエリアへのアクセスに優れ、汐留再開発エリアにも隣接した将来性の高いエリアです。都営地下鉄大江戸線・浅草線「大門」駅徒歩２分、ＪＲ山手線・京浜東北線「浜松町」駅徒歩４分に位置する１Ｋタイプ中心のサービスアパートメントで、家具、電化製品等の設備やリネン・室内清掃等のサービスがあります。

特記事項
該当事項はありません。

（注）株式会社スペースデザイン（サービスアパートメント名：ビーサイト浜松町）との賃貸借契約は、平成 26 年 1 月 18 日までです。

物件番号　Ａ－８　物件名称：フォレシティ秋葉原

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都千代田区神田佐久間町三丁目35番１号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	487.62㎡	容積率／建ぺい率	600％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,610.51㎡（注）	建築時期	平成15年 4月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上12階		
	賃貸可能戸数	114戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	エイブル保証株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	エイブル保証株式会社		サブリース種別	固定賃料型
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）			◇賃貸借の概要◇（平成19年10月31日現在）	
運用期間	自：平成19年 5月 1日 至：平成19年10月31日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入　小計	70,650		賃貸可能戸数	114
貸室賃料・共益費	69,134		賃貸戸数	114
その他収入	1,516		賃貸可能面積（㎡）	3,452.29
(B) 賃貸事業費用　小計	9,330		賃貸面積（㎡）	3,452.29
管理業務費	1,743		月額賃料（千円）	11,190
修繕費	2,848		敷金等（千円）	25,000
公租公課	3,390		稼働率（％）	100.0
水道光熱費	707		◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	135		取得価格	2,520
その他賃貸事業費用	504		取得時の不動産鑑定 評価額	2,520
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	61,319		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	2,520
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	51,749		価格時点	平成19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	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年10月31日現在）		
運用期間	自：平成19年 5月 1日 至：平成19年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	25,646	賃貸可能戸数		31
貸室賃料・共益費	24,976	賃貸戸数		31
その他収入	670	賃貸可能面積（㎡）		1,030.63
(B) 賃貸事業費用　小計	4,534	賃貸面積（㎡）		1,030.63
管理業務費	2,503	月額賃料（千円）		4,334
修繕費	118	敷金等（千円）		10,190
公租公課	919	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	290	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	51	取得価格		786
その他賃貸事業費用	651	取得時の不動産鑑定	評価額	786
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	21,111		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	3,471	期末評価	評価額	798
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	17,640		価格時点	平成19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：ビーサイト銀座イースト

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都中央区新富二丁目７番３号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	191.28㎡	容積率／建ぺい率	600％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,332.87㎡	建築時期	平成14年 7月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上10階・地下１階		
	賃貸可能戸数	48戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社スペースデザイン			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社スペースデザイン（注）		サブリース種別	固定賃料型
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年10月31日現在）		
運用期間	自：平成19年 5月 1日 至：平成19年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	29,040	賃貸可能戸数		48
貸室賃料・共益費	29,040	賃貸戸数		48
その他収入	－	賃貸可能面積（㎡）		1,332.87
(B) 賃貸事業費用　小計	1,919	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	57	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)）	27,120		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	3,400	期末評価	評価額	949
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	23,719		価格時点	平成19年10月

物件特性
物件環境：中高層の業務ビル、共同住宅が混在する住商混在地域で、商業中心地である銀座も徒歩圏内であり、日本橋ビジネス街へのアクセスに優れた利便性の高い地域です。東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩１分、東京メトロ日比谷線「築地」駅徒歩５分に立地する全戸１Ｋのサービスアパートメントで、家具、電化製品等の設備やリネン・室内清掃等のサービスがあります。

特記事項
該当事項はありません。

（注）株式会社スペースデザイン（サービスアパートメント名：ビーサイト銀座イースト）との賃貸借契約は、平成 26 年１月 18 日までです。

物件番号　Ａ－11　物件名称：ビーサイト日本橋人形町

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋堀留町一丁目７番２号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	388.71㎡	容積率／建ぺい率	600％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,652.28㎡	建築時期	平成14年 9月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上11階		
	賃貸可能戸数	78戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社スペースデザイン			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社スペースデザイン（注）		サブリース種別	固定賃料型
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年10月31日現在）		
運用期間	自：平成19年 5月 1日 至：平成19年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	56,445	賃貸可能戸数		78
貸室賃料・共益費	56,445	賃貸戸数		78
その他収入	－	賃貸可能面積（㎡）		2,652.28
(B) 賃貸事業費用　小計	2,599	賃貸面積（㎡）		2,652.28
管理業務費	－	月額賃料（千円）		9,407
修繕費	－	敷金等（千円）		28,200
公租公課	1,992	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	－	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	106	取得価格		1,870
その他賃貸事業費用	500	取得時の不動産鑑定	評価額	1,870
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	53,845		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	7,027	期末評価	評価額	1,880
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	46,817		価格時点	平成19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：ビーサイト日本橋人形町）との賃貸借契約は、平成 26 年１月 18 日までです。

物件番号　Ａ－12　物件名称：フォレシティ笹塚

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都渋谷区笹塚二丁目７番８号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	243.10㎡	容積率／建ぺい率	500％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,452.61㎡	建築時期	平成17年 1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上11階		
	賃貸可能戸数	53戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	エイブル保証株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	エイブル保証株式会社（注）		サブリース種別	固定賃料型
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年10月31日現在）		
運用期間	自：平成19年 5月 1日 至：平成19年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	29,298	賃貸可能戸数		53
貸室賃料・共益費	29,060	賃貸戸数		53
その他収入	237	賃貸可能面積（㎡）		1,452.61
(B) 賃貸事業費用　小計	3,283	賃貸面積（㎡）		1,452.61
管理業務費	1,314	月額賃料（千円）		4,770
修繕費	144	敷金等（千円）		10,000
公租公課	840	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	302	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	40	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)）	26,015		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)	22,370		価格時点	平成19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	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年10月31日現在）		
運用期間	自：平成19年 5月 1日 至：平成19年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	17,469	賃貸可能戸数		35
貸室賃料・共益費	16,513	賃貸戸数		32
その他収入	956	賃貸可能面積（㎡）		667.16
(B) 賃貸事業費用　小計	4,894	賃貸面積（㎡）		584.20
管理業務費	2,284	月額賃料（千円）		2,830
修繕費	1,020	敷金等（千円）		5,476
公租公課	463	稼働率（％）		87.6
水道光熱費	186	◇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	909	取得時の不動産鑑定	評価額	605
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	12,575		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	2,182	期末評価	評価額	617
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	10,392		価格時点	平成19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	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年10月31日現在）		
運用期間	自：平成19年 5月 1日 至：平成19年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	28,562	賃貸可能戸数		26
貸室賃料・共益費	27,047	賃貸戸数		25
その他収入	1,514	賃貸可能面積（㎡）		1,182.96
(B) 賃貸事業費用　小計	6,456	賃貸面積（㎡）		1,137.60
管理業務費	3,814	月額賃料（千円）		4,482
修繕費	1,332	敷金等（千円）		10,601
公租公課	256	稼働率（％）		96.2
水道光熱費	320	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	39	取得価格		932
その他賃貸事業費用	692	取得時の不動産鑑定	評価額	932
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	22,105		価格時点	平成17年 6月
(D) 減価償却費	3,560	期末評価	評価額	935
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	18,545		価格時点	平成19年10月

物件特性
物件環境：商業中心地の渋谷へのアクセスに優れ、また都心へのアクセスも良好です。「桜新町」駅の周辺には小売店舗等の商業施設が集積しているほか、対象不動産の北隣にもスーパーマーケットが存し利便性の高い住環境が形成されています。東急田園都市線「桜新町」駅徒歩９分に立地する１ＬＤＫ～２ＬＤＫタイプの賃貸住宅です。

特記事項
該当事項はありません。

物件番号　Ａ－15　物件名称：フォレシティ尾山台

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都世田谷区尾山台三丁目34番５号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	357.83㎡	容積率／建ぺい率	200％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅
	延床面積	780.60㎡	建築時期	平成15年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上５階		
	賃貸可能戸数	15戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	新生信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年10月31日現在）		
運用期間	自：平成19年 5月 1日 至：平成19年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	19,790	賃貸可能戸数		15
貸室賃料・共益費	19,306	賃貸戸数		14
その他収入	483	賃貸可能面積（㎡）		668.13
(B) 賃貸事業費用　小計	5,429	賃貸面積（㎡）		612.47
管理業務費	2,765	月額賃料（千円）		3,337
修繕費	475	敷金等（千円）		26,001
公租公課	699	稼働率（％）		91.7
水道光熱費	192	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	51	取得価格		692
その他賃貸事業費用	1,244	取得時の不動産鑑定	評価額	692
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	14,360		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	693
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	12,648		価格時点	平成19年10月

物件特性
物件環境：店舗又は店舗付共同住宅が見られる駅前商業地域に位置し、自由ヶ丘、また都心地区へのアクセスも良好であり、生活・交通利便性に優れています。東急大井町線「尾山台」駅徒歩１分に立地する、デザイナーズ仕様の店舗付賃貸住宅です。１、２階に店舗、３階に賃貸住宅という構成で、住戸部分にはワンルームタイプとメゾネットタイプがあります。

特記事項
該当事項はありません。

物件番号　Ａ－16　物件名称：フォレシティ新蒲田

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都大田区新蒲田一丁目15番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	敷地面積	840.16㎡	容積率／建ぺい率	300％／60％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,185.05㎡	建築時期	平成14年 2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上９階		
	賃貸可能戸数	46戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年10月31日現在）		
運用期間	自：平成19年 5月 1日 至：平成19年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	36,077	賃貸可能戸数		46
貸室賃料・共益費	33,452	賃貸戸数		45
その他収入	2,624	賃貸可能面積（㎡）		1,756.33
(B) 賃貸事業費用　小計	8,547	賃貸面積（㎡）		1,715.25
管理業務費	4,075	月額賃料（千円）		5,588
修繕費	1,809	敷金等（千円）		11,177
公租公課	1,510	稼働率（％）		97.7
水道光熱費	383	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	107	取得価格		1,040
その他賃貸事業費用	662	取得時の不動産鑑定	評価額	1,040
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	27,529		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	1,080
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	22,376		価格時点	平成19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19年10月31日現在）		
運用期間	自：平成19年 5月 1日 至：平成19年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	39,840	賃貸可能戸数		5
貸室賃料・共益費	39,840	賃貸戸数		5
その他収入	－	賃貸可能面積（㎡）		1,146.28
(B) 賃貸事業費用　小計	3,955	賃貸面積（㎡）		1,146.28
管理業務費	1,891	月額賃料（千円）		6,640
修繕費	988	敷金等（千円）		31,440
公租公課	691	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	63	◇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	283	取得時の不動産鑑定	評価額	1,370
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	35,884		価格時点	平成18年 2月
(D) 減価償却費	3,072	期末評価	評価額	1,400
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	32,812		価格時点	平成19年10月

物件特性
物件環境：東京メトロ千代田線「乃木坂」駅より徒歩６分の交通至便な東京都港区赤坂９丁目に立地しており、東京メトロ日比谷線及び都営地下鉄大江戸線「六本木」駅からは徒歩７分、東京メトロ千代田線「赤坂」駅からも徒歩８分で到達可能です。周辺は住居系の建物が多く建築されている地域で、近隣には各種教育施設、医療施設、緑の多い檜町公園やアメリカ大使館も所在しています。また、大手町・丸の内地区という東京のビジネスの中心地へのアクセスも良好で、通勤・通学の利便性が高い立地環境にあります。 なお、近隣では東京ミッドタウンがオープンし、本物件の所在する地域もその背後地として好影響を受けるものと考えます。

特記事項
該当事項はありません。

物件番号　Ａ－18　物件名称：フォレシティ中落合

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

損益状況等

◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年10月31日現在）		
運用期間	自：平成19年 5月 1日 至：平成19年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	13,063	賃貸可能戸数		27
貸室賃料・共益費	12,988	賃貸戸数		27
その他収入	75	賃貸可能面積（㎡）		599.30
(B) 賃貸事業費用　小計	1,346	賃貸面積（㎡）		599.30
管理業務費	786	月額賃料（千円）		2,164
修繕費	－	敷金等（千円）		2,164
公租公課	364	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	173	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	22	取得価格		435
その他賃貸事業費用	－	取得時の不動産鑑定	評価額	437
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	11,717		価格時点	平成18年 8月
(D) 減価償却費	1,638	期末評価	評価額	442
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	10,078		価格時点	平成19年10月

物件特性

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

特記事項

該当事項はありません。

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

物件番号　B－1　物件名称：フォレシティ両国

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

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇ （平成19年10月31日現在）		
運用期間	自：平成19年 5月 1日 至：平成19年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	32,743	賃貸可能戸数		67
貸室賃料・共益費	32,668	賃貸戸数		67
その他収入	75	賃貸可能面積（㎡）		1,572.39
(B) 賃貸事業費用　小計	3,700	賃貸面積（㎡）		1,572.39
管理業務費	1,490	月額賃料（千円）		5,444
修繕費	10	敷金等（千円）		7,694
公租公課	1,045	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	458	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	79	取得価格		1,080
その他賃貸事業費用	616	取得時の不動産鑑定	評価額	1,080
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	29,042		価格時点	平成18年 8月
(D) 減価償却費	5,155	期末評価	評価額	1,120
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	23,887		価格時点	平成19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：ファルコン心斎橋

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目15番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,276.87㎡	容積率／建ぺい率	500％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル・店舗
	延床面積	6,169.33㎡	建築時期	平成14年 9月
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造・地上11階・地下１階		
	賃貸可能戸数	204戸（198室（客室）、６戸（店舗））		
プロパティ・マネジメント業務受託者	近鉄ビルサービス株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	近鉄ビルサービス株式会社（注１）		サブリース種別	パス・スルー（注２）
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成19年10月31日現在）		
運用期間	自：平成19年 5月 1日 至：平成19年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	145,100	賃貸可能戸数		204
貸室賃料・共益費	116,938	賃貸戸数		204
その他収入	28,161	賃貸可能面積（㎡）		5,759.84
(B) 賃貸事業費用　小計	45,382	賃貸面積（㎡）		5,759.84
管理業務費	8,809	月額賃料（千円）		18,371
修繕費	40	敷金等（千円）		222,881
公租公課	10,553	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	23,169	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	385	取得価格		3,410
その他賃貸事業費用	2,424	取得時の不動産鑑定	評価額	3,410
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	99,717		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	3,470
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	80,636		価格時点	平成19年10月

物件特性
物件環境：大阪のビジネス・繁華街の中心である「ミナミ」エリア、心斎橋周辺の一画にあり、繁華性の高い地域です。新大阪方面へのアクセスも良好です。大阪市営地下鉄御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅徒歩６分、同堺筋線・長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅徒歩６分に位置し、ビジネス、観光、中長期滞在とあらゆる目的に合わせて利用できる利用価値の高い宿泊特化型ホテルです。下層階には店舗が入居し、隣接して敷地内に立体機械駐車場があります。

特記事項
該当事項はありません。

（注 1）サブリース会社とエンドテナントである株式会社グリーンズ（ホテル名：コンフォートホテル心斎橋）との賃貸借契約は、平成 34 年４月１日までです。
（注 2）エンドテナントは、ホテル、飲食店等ですが、サブリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約は、いずれも固定賃料となっています。

⑤建物状況報告書の概要

物件番号	物件名称	建物状況評価				地震リスク診断		
		委託調査会社(注1)	取得後12年間で想定される修繕費（千円）	再調達価格（千円）	調査時点	委託調査会社	ＰＭＬ値（%）	再評価時点
Ａ－１	フォレシティ六本木	①	27,990	394,500	平成17年 6月	②	6.22	平成19年10月
Ａ－２	フォレシティ麻布十番	①	21,540	282,100	平成17年 6月	②	10.52	平成19年10月
Ａ－３	フォレシティ麻布十番弐番館	①	23,000	319,800	平成17年 6月	②	6.24	平成19年10月
Ａ－４	アバンシェル赤坂	①	63,620	1,080,600	平成17年 6月	②	7.65	平成19年10月
Ａ－５	ビュロー高輪台	①	21,170	379,900	平成17年 6月	②	8.49	平成19年10月
Ａ－６	フォレシティ白金台	①	18,710	258,900	平成17年 6月	②	9.37	平成19年10月
Ａ－７	ビーサイト浜松町	①	13,960	196,200	平成17年 6月	②	10.09	平成19年10月
Ａ－８	フォレシティ秋葉原	①	39,596	757,300	平成17年 6月	②	7.23	平成19年10月
Ａ－９	スイート・ワン・コート	①	17,000	276,200	平成17年 6月	②	7.36	平成19年10月
Ａ－10	ビーサイト銀座イースト	①	20,520	269,700	平成17年 6月	②	7.96	平成19年10月
Ａ－11	ビーサイト日本橋人形町	①	34,880	555,800	平成17年 6月	②	8.17	平成19年10月
Ａ－12	フォレシティ笹塚	①	23,030	279,900	平成17年 6月	②	8.95	平成19年10月
Ａ－13	グランプレッソ河田町	①	13,350	157,000	平成17年 6月	②	7.33	平成19年10月
Ａ－14	フォレシティ桜新町	①	15,730	273,500	平成17年 6月	②	8.24	平成19年10月
Ａ－15	フォレシティ尾山台	①	9,230	135,800	平成17年 6月	②	14.27	平成19年10月
Ａ－16	フォレシティ新蒲田	①	17,290	422,000	平成17年 6月	②	9.79	平成19年10月
Ａ－17	テラス乃木坂	①	10,400	217,300	平成18年 2月	②	5.47	平成19年10月
Ａ－18	フォレシティ中落合	③	(注2) 4,200	121,000	平成18年 7月	②	6.11	平成19年10月
Ｂ－１	フォレシティ両国	①	2,029	401,600	平成18年 2月	②	7.13	平成19年10月
Ｄ－１	ファルコン心斎橋	①	129,300	1,358,500	平成17年 6月	②	6.48	平成19年10月
ポートフォリオＰＭＬ		－	－	－	－	－	6.85	平成19年10月

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

⑥ポートフォリオの分散状況

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

Ａ．地域別

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

Ｂ．用途別

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

⑦運用資産の資本的支出

Ａ．資本的支出の予定について

本書の提出日現在に保有する不動産等について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定はございません。

Ｂ．期中に行った資本的支出について

保有不動産等において、当期中に本投資法人が実施した資本的支出に関する工事は以下の通りです。当期の資本的支出は 568 千円であり、当期賃貸事業費用の修繕費 13,850 千円と合わせ合計 14,419 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）
アバンシェル赤坂	アルミサッシ補修工事	自　平成 19 年 6 月 至　平成 19 年 6 月	460
スイート・ワン・コート	投光器交換工事	自　平成 19 年 10 月 至　平成 19 年 10 月	108
合計			568

Ｃ．修繕積立金

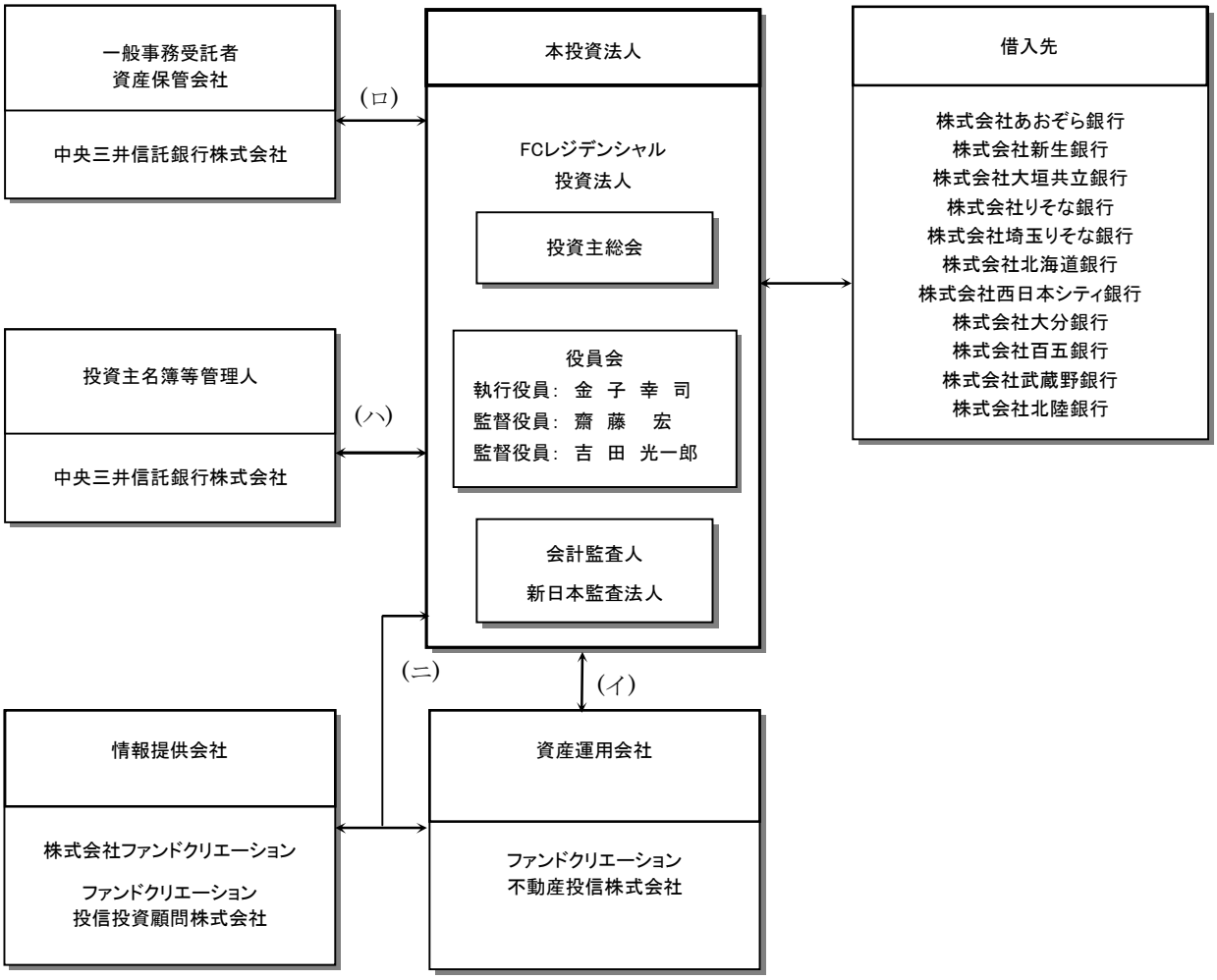
本投資法人は、物件別に策定しております長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕工事等の資金支払に充当することを目的とした修繕資金を積み、以下の通り積み立てております。

（単位：千円）

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

投資法人の仕組み

①本投資法人の関係法人（１．投資法人の関係法人の参考資料）



(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約

(ハ) 名義書換事務委託契約

(ニ) 情報提供に関する覚書

②本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名　　称	関係業務の概要
投資法人	FC レジデンシャル投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	ファンドクリエーション不動産投信株式会社	平成 17 年 6 月 23 日付で、本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 資産運用会社に委託された業務の内容は、① 本投資法人の資産の運用に係る業務、② 本投資法人の資金調達に係る業務、③ 本投資法人への報告業務及び ④ その他本投資法人が随時委託する前記①から③までに関連し又は付随する業務です。
一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人	中央三井信託銀行株式会社	平成 17 年 6 月 23 日付で、本投資法人との間で、一般事務委託契約、資産保管業務委託契約及び名義書換事務委託契約をそれぞれ締結しています。一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第 117 条第 4 号乃至第 6 号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、本投資法人の①計算に関する事務、②機関の運営に関する事務等を行い、資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行い、名義書換事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第 117 条第 2 号及び第 3 号）として、①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②本投資証券の発行に関する事務等を行います。

③上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の概要
情報提供会社	株式会社ファンドクリエーション(注) ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社	平成 17 年 8 月 18 日付で、株式会社ファンドクリエーション、本投資法人及び資産運用会社との間で情報提供に関する覚書を締結し、平成 17 年 8 月 18 日付で、ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社、本投資法人及び資産運用会社との間で情報提供に関する覚書を締結しました。

(注)　株式会社ファンドクリエーションは、本投資法人の資産運用会社であるファンドクリエーション不動産投信株式会社の唯一の株主です。