平成 18 年 9 月 6 日

各　位

不動産投信発行者名
東京都港区六本木六丁目10番1号
六本木ヒルズ森タワー37階
FCレジデンシャル投資法人
代表者名
執行役員　金子　幸司
（コード番号：8975）
問合せ先
ファンドクリエーション不動産投信株式会社
投資管理部長　篠崎　譲
TEL. 03-5413-5348

資産の取得に関するお知らせ

FC レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 18 年 9 月 6 日に、下記のとおり資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

１．取得の概要

（1）フォレシティ中落合

①物件の名称	フォレシティ中落合
②取得資産	不動産
③取得価額	435,950,000 円（注 1）
④売買契約締結日	平成 18 年 9 月 6 日
⑤取得予定日	平成 18 年 9 月 8 日
⑥取得先	株式会社真和エンタープライズ
⑦取得資金	借入金による取得

（注 1）取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

（2）フォレシティ両国

①物件の名称	フォレシティ両国
②取得資産	不動産を主な信託財産とする信託受益権
③取得価額	1,080,000,000 円（注 1）
④売買契約締結日	平成 18 年 9 月 6 日
⑤取得予定日	平成 18 年 9 月 8 日
⑥取得先	有限会社ネクター・プロパティー
⑦取得資金	借入金による取得

（注１） 取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

２．取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき以下の理由により取得を行うものです。

（1）フォレシティ中落合

①理由	安定した収益の確保と東京都心 6 区及び城南 4 区（注 1）における住宅のポートフォリオの充実を図るため、取得を行うものです。
②物件の特色	本物件は、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、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域に立地する地上 5 階、総戸数 27 戸、各戸の専有面積が 20 ㎡程度の賃貸住宅です。 本物件の所在する地域は、上記各線「落合南長崎」「中井」各駅より「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新宿等の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。

（注１） 都心 6 区は、東京都港区・千代田区・中央区・渋谷区・新宿区・文京区、城南 4 区は、東京都品川区・世田谷区・目黒区・大田区をいいます。

（2）フォレシティ両国

①理由	安定した収益の確保と東京都のその他の地域（注 2）における住宅のポートフォリオの充実を図るため、取得を行うものです。
②物件の特色	本物件は、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、中高層の店舗付事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ清澄通り沿いの商住混在地域に立地する地上 12 階建、総戸数 67 戸（1 階店舗含）、店舗部分の専有面積が 65 ㎡程度、住宅部分の専有面積が 20 ㎡程度の賃貸店舗及び住宅です。 本物件の所在する地域は、上記各線「両国」駅から「大手町」「新宿」各駅までの所要時間が 20 分程度と、都心への交通接近性は良好であり、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。

（注２） 東京都のその他の地域とは、東京都全域から東京都心 6 区及び城南 4 区（注 1 参照）を除いた地域をいいます。

３．取得予定資産の内容

（1）　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階建		
	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

不動産鑑定評価書の概要	
委託鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成18年8月1日
鑑定評価額	437,000千円
直接還元法による価格	448,000千円
直接還元利回り	5.0%
DCF法による価格	425,000千円
割引率	4.9%
最終還元利回り	5.2%
積算価格	272,000千円

建物状況調査の概要		
委託調査会社	株式会社あぽろ建築舎	
修繕更新費	緊急	該当なし
	1年以内	該当なし
	2年～10年以内	4,200千円
再調達価格	121,000千円	
調査時点	平成18年7月11日及び同年同月25日	

地震リスク診断	
委託調査会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント
PML値	5.06%
調査時点	平成18年7月11日

（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。

（2）　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階建		
	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	有限会社ネクター・プロパティー			

不動産鑑定評価書の概要	
委託鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成18年8月1日
鑑定評価額	1,080,000千円
直接還元法による価格	1,090,000千円
直接還元利回り	5.0%
DCF法による価格	1,070,000千円
割引率	4.9%
最終還元利回り	5.2%
積算価格	574,000千円

建物状況調査の概要		
委託調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	
修繕更新費	緊急	該当なし
	1年以内	該当なし
	2年～12年以内	2,029千円
再調達価格	401,600千円	
調査時点	平成18年2月8日及び同年8月4日	

地震リスク診断	
委託調査会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント
PML値	13.40%
調査時点	平成18年2月8日

（注 1）西側都道（清澄通り）端より 20mまでの範囲が 600%、20m超の範囲が 400%の指定です。

４．取得先の概要

（1）フォレシティ中落合

商号	株式会社真和エンタープライズ
本店所在地	東京都渋谷区渋谷一丁目 9 番 8 号
代表者	原川　久司
資本の額	50,000 千円
主な事業内容	建築内外の保守管理・清掃業務 不動産の売買、賃貸、仲介、管理業
本投資法人との関係	特にありません

（2）フォレシティ両国

商号	有限会社ネクター・プロパティー
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号
代表者	須貝　信
資本の額	3,000 千円
主な事業内容	不動産の取得、所有、賃貸、管理、利用及び処分 不動産を信託財産とするとする信託受益権の取得、保有、利用及び処分
本投資法人との関係	本投資法人の利害関係者に該当します

５．取得予定資産の設計等に関する事項

（1）取得予定資産の建築主等

取得予定資産の建築主、設計者、構造設計者、施工者及び指定確認検査機関は、下記の表のとおりです。

物件名称	建築主	設計者	構造設計者	施工者	指定確認検査機関
フォレシティ中落合	株式会社真和エンタープライズ	有限会社アバント一級建築士事務所	株式会社ビームス・デザイン・コンサルタント	株式会社合田工務店	イーホームズ株式会社(当初確認済証) 株式会社国際確認検査センター（変更及び検査済証）
フォレシティ両国	ダイドー住販株式会社	株式会社KAI 設計	有限会社アトラス設計	株式会社アトリウム建設	イーホームズ株式会社(確認済証) 日本建築検査協会株式会社（検査済証）

（2）構造計算書の妥当性

本物件の建築主、設計者、構造設計者は、いずれも平成 18 年 8 月 31 日現在、国土交通省から公表されている構造計算書偽装物件に関わる建築主、設計者、構造設計者に該当しないことを本投資法人は確認しております。施工者の株式会社アトリウム建設、指定確認検査機関のイーホームズ株式会社につきましては、国土交通省から公表されている構造計算書偽装物件の施工業者、建築確認を行った機関に該当しておりますが、本物件の構造計算書に関しまして、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しておりますファンドクリエーション不動産投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）が第三者機関による調査を行いました結果、データ・書類に意図的な改竄操作が為された可能性はなく、計算に一貫性があることを確認しております。

構造計算書の妥当性につき検討を行った第三者機関（調査会社）とその調査内容及び調査結果は下記のとおりです。

① 調査会社

ⅰフォレシティ中落合

商号	株式会社あぽろ建築舎
本店所在地	東京都杉並区今川三丁目 19 番 7 号
代表者	松原　和哉
資本金	10,000,000 円
主な事業の内容	建築の企画、設計、監理およびそのコンサルティング業務 既存建物の維持管理に関する調査およびコンサルティング業務
本投資法人との関係	特にありません

ⅱフォレシティ両国

商号	株式会社ハイ国際コンサルタント
本店所在地	東京都港区高輪二丁目 19 番 17 号
代表者	加藤　信樹
資本金	10,000,000 円
主な事業の内容	土木、建築工事、建築設備工事に関する国内外の技術の紹介、斡旋、仲介及びコンサルタント業務 国内外の土木、建築工事（含む内装工事）、建築設備工事に関する企画、設計、施工、監理及びコンサルティング業務並びにその斡旋
本投資法人との関係	特にありません

② 調査内容　構造計算書及び関連設計図書の照合・検証

③ 調査結果　構造計算内容は妥当で、建築基準法に基づく必要な耐震強度及び耐震性能が確保されていることを確認しました。

6．利害関係人等との取引

本投資法人の資産運用会社は、投資信託及び投資法人に関する法律上定義されている利害関係人等のほか、資産運用会社の総株式の議決権の 15%以上を保有する株主、その関係会社及びその役員等を併せて「利害関係者」と定め、この利害関係者との取引につき、本投資法人の役員会の事前承認を受ける等厳格な手続を利益相反対策ルールとして定めています。

取得予定資産の売主のうちフォレシティ両国の売主である有限会社ネクター・プロパティーは、上記の利害関係者に該当します。従って、取得予定資産の取得にかかる信託受益権売買契約の締結にあたっては、上記利益相反対策ルールに従った手続きを経ております。

また、取得予定資産であるフォレシティ中落合の取得にあたって、利害関係者である株式会社ファンドクリエーションと媒介契約を締結しており、このことが利害関係者との取引に該当します。従って、媒介契約の締結にあたっては、上記利益相反対策ルールに従った手続きを経ております。

7．今後の見通し

平成 18 年 10 月期（平成 18 年 5 月 1 日から平成 18 年 10 月末日）における本投資法人の運用状況の見通し（予想数値）に対する影響は軽微であり、修正は行いません。

以　上

【添付資料】

参考資料１：「不動産鑑定評価書における想定年間収支及び賃貸借の概要」

参考資料２：「取得予定資産取得後の不動産ポートフォリオ一覧」

参考資料３：「外観写真及び地図」

※　本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
※　本投資法人のホームページアドレス：http://www.fcric.co.jp

参考資料１：「不動産鑑定評価書における想定年間収支及び賃貸借の概要」

（1）フォレシティ中落合

◇不動産鑑定評価書における想定年間収支◇ 損益状況等（単位：千円）（注1）		◇賃貸借の概要◇ （平成18年9月6日現在）	
(A) 賃貸事業収入　小計	27,741	賃貸可能戸数	27
貸室賃料・共益費	26,212	賃貸戸数	27
その他収入	1,529	賃貸可能面積（㎡）	550.80
(B) 賃貸事業費用　小計	4,964	賃貸面積（㎡）（注2）	550.80
管理業務費	1,565	月額賃料（千円）（注2）	2,164
修繕費	－	敷金等（千円）	2,164
公租公課	1,382	稼働率（%）（注3）	100
信託報酬	－		
水道光熱費	299		
損害保険料	84		
その他賃貸事業費用	1,631		
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	22,777		

物件特性
本物件は、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、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域に立地する地上 5 階、総戸数 27 戸、各戸の専有面積が 20 ㎡程度の賃貸住宅です。本物件の所在する地域は、上記各線「落合南長崎」「中井」各駅より「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新宿等の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）損益状況等の各項目は、不動産鑑定評価書記載の数値を千円未満切捨てで表示しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても必ずしも合計値とは一致しません。

（注 2）マスターリース契約による賃貸面積、月額賃料を記載しております。ただし、サブリース会社からの賃料が段階的に増加する契約となっており、記載された月額賃料は平成 18 年 11 月以降の月額賃料で、同年 9 月は 432 千円（日割清算前）、同年 10 月は 530 千円となっております。

（注 3）サブリース会社への一括賃貸であり、稼働率は 100%となります。

（2）フォレシティ両国

◇不動産鑑定評価書における想定年間収支◇ 損益状況等（単位：千円）（注1）		◇賃貸借の概要◇ （平成18年9月6日現在）	
(A) 賃貸事業収入　小計	67,063	賃貸可能戸数	67
貸室賃料・共益費	63,196	賃貸戸数	67
その他収入	3,867	賃貸可能面積（㎡）	1,431.16
(B) 賃貸事業費用　小計	10,968	賃貸面積（㎡）	1,431.16
管理業務費	2,766	月額賃料（千円）	5,444
修繕費	－	敷金等（千円）	7,694
公租公課	3,091	稼働率（%）（注2）	100
信託報酬	－		
水道光熱費	1,039		
損害保険料	160		
その他賃貸事業費用	3,911		
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	56,095		

物件特性
本物件は、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、中高層の店舗付事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ清澄通り沿いの商住混在地域に立地する地上 12 階建、総戸数 67 戸（1 階店舗含）、店舗部分の専有面積が 65 ㎡程度、住宅部分の専有面積が 20 ㎡程度の賃貸店舗及び住宅です。 本物件の所在する地域は、上記各線「両国」駅から「大手町」「新宿」各駅までの所要時間が 20 分程度と、都心への交通接近性は良好であり、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）損益状況等の各項目は、不動産鑑定評価書記載の数値を千円未満切捨てで表示しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても必ずしも合計値とは一致しません。

（注 2）サブリース会社とのマスターリース契約による一括賃貸であり、賃料固定型で運用される 2 階以上の住宅部分については全て稼働中として取り扱い、1 階店舗部分（パススルー）については、エンドテナントが入居していることから稼働中としました。

参考資料２：「取得予定資産取得後の不動産ポートフォリオ一覧」

（平成 18 年 9 月 6 日現在）

物件番号	物件名称	地域	用途	取得価格又は取得予定価格（千円）（注1）	投資比率（%）（注2）
A－1	フォレシティ六本木	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	1,730,000	6.37
A－2	フォレシティ麻布十番	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	1,140,000	4.19
A－3	フォレシティ麻布十番弐番館	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	1,250,000	4.60
A－4	アバンシェル赤坂	都心６区及び城南４区	ホテル	3,470,000	12.77
A－5	ビュロー高輪台	都心６区及び城南４区	賃貸住宅（サービスアパートメント）	1,360,000	5.00
A－6	フォレシティ白金台	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	824,000	3.03
A－7	ビーサイト浜松町	都心６区及び城南４区	賃貸住宅（サービスアパートメント）	701,000	2.58
A－8	フォレシティ秋葉原	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	2,520,000	9.27
A－9	スイート・ワン・コート	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	786,000	2.89
A－10	ビーサイト銀座イースト	都心６区及び城南４区	賃貸住宅（サービスアパートメント）	946,000	3.48
A－11	ビーサイト日本橋人形町	都心６区及び城南４区	賃貸住宅（サービスアパートメント）	1,870,000	6.88
A－12	フォレシティ笹塚	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	1,050,000	3.86
A－13	グランプレッソ河田町	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	592,150	2.18
A－14	フォレシティ桜新町	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	932,000	3.43
A－15	フォレシティ尾山台	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	692,000	2.55
A－16	フォレシティ新蒲田	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	1,040,000	3.83
A－17	テラス乃木坂	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	1,349,500	4.97
A－18	フォレシティ中落合	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	435,950	1.60
B－1	フォレシティ両国	東京都その他の地域	賃貸住宅	1,080,000	3.97
D－1	ファルコン心斎橋	政令指定都市等	ホテル	3,410,000	12.55
合　　計				27,178,600	100.00

（注１）「取得価格又は取得予定価格」の欄には所有権又は信託受益権売買契約書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。

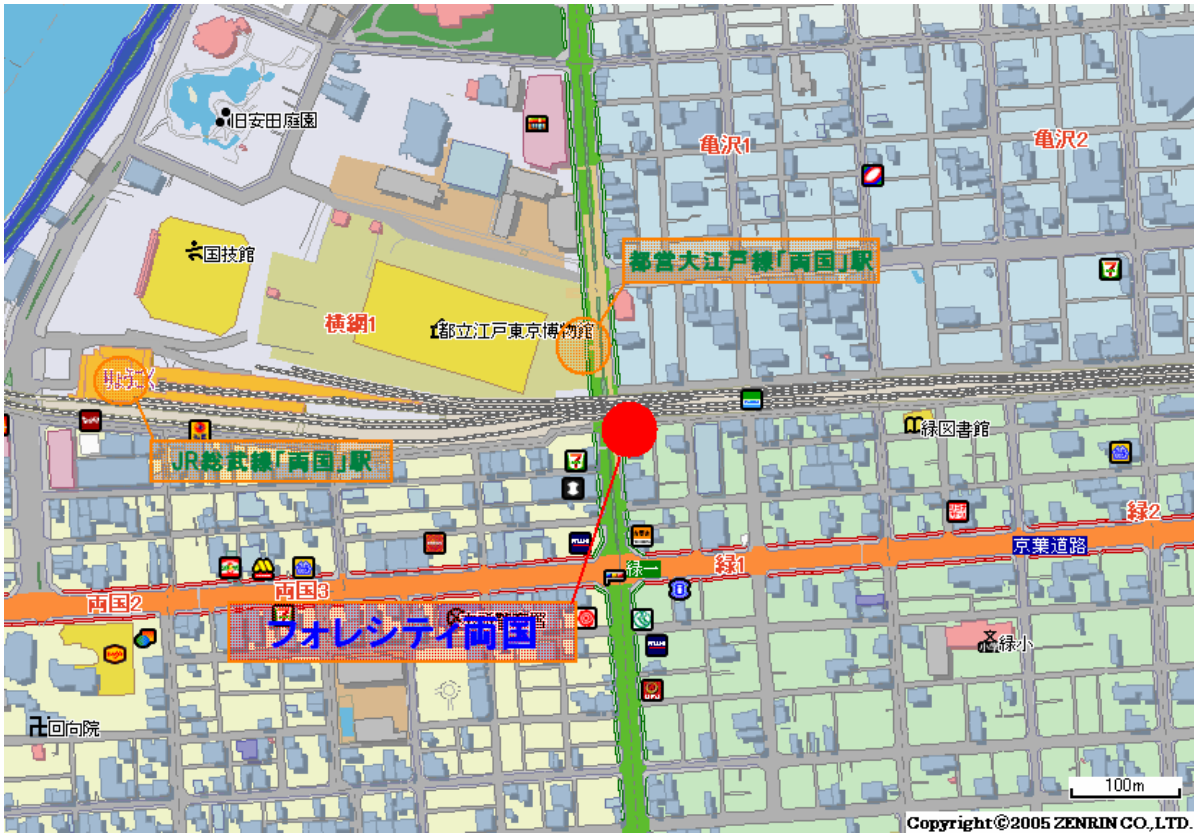
（注２）「投資比率」の欄には運用資産及び取得予定資産の取得価格及び取得予定価格の総額に対する当該運用資産又は当該取得予定資産の取得価格又は取得予定価格の比率を記載しており、小数点第３位以下を四捨五入しています。

参考資料３：「外観写真及び地図」

（1）フォレシティ中落合

(Z06B-第 2653 号)

（2）フォレシティ両国



(Z06B-第 2654 号)