FCレジデンシャル投資法人

第4期（平成19年10月期）決算説明資料

2007年12月

Residential Investment Corporation

目次

1. 第4期決算ハイライト

第4期決算ハイライト 3

2. 第4期決算内容

損益計算書 5

貸借対照表 6

キャッシュ・フロー計算書 7

投資主資本等変動計算書 7

財務指標 7

3. 導管性の問題について

税法上の導管性要件への抵触 9

4. 第4期運用状況

本投資法人のビジョン 14

ポートフォリオの状況 15

ポートフォリオ一覧 16

物件紹介 17

物件別・地域別・用途別NOI利回り 18

賃料及び稼働率の推移 19

物件毎賃料及び入居退去の状況 20

借入の状況 21

法令遵守と利益相反対策 22

5. 今後の運用方針

運用基本方針 24

導管性の回復について 25

ポートフォリオの構築方針 26

一等地への集中投資 27

内部成長への取り組み 28

6. 参考資料

個別物件の収支状況 31

平成20年4月期（第5期）の運用状況 33

予想の前提条件

投資口の状況 34

第4期期末投資主の状況 35

地震リスク分析 36

資産運用会社の運用体制 37

1. 第4期決算ハイライト

第4期決算ハイライト

第4期の運用状況

■稼働率（月末ベース）は、第4期中98%以上の高稼働率を維持

■税法上の導管性要件へ抵触

第4期決算及び第5期決算予想

＜営 業 収 益＞　■月末ベースで98%以上の稼働率を維持し、不動産賃貸収益は期初予想に比べ21百万円の増収、前期と同水準の収益を確保。

＜営 業 費 用＞　■修繕リフォーム費用、公租公課等の費用増加により前期比11百万円増加。

＜営業外損益＞　■金利上昇により、支払利息が前期比2百万円増加。

＜当期純利益金額及び一口当たり分配金＞

■税法上の導管性要件へ抵触したため、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、当該分の税負担が発生。

■このため、当期純利益金額は201百万円となり、一口当たり分配金は6,153円へ減少。

	第4期 実績	期初 予想	予想 差異	第3期 実績	第3期 実績差異	第5期 予想
営業収益（百万円）	847	825	+21	848	△1	1,366
経常利益金額（百万円）	343	323	+19	358	△14	684
当期純利益金額（百万円）	201	327	△125	358	△157	400
1口当たり分配金（円）	6,153	10,005	△3,852	10,959	△4,806	12,249

（注）予想値は一定の前提条件（33ページご参照）の下に算出した現時点のものであり、今後諸条件の変化等により、変動する可能性があります。

2. 第4期決算内容

損益計算書

区分	第4期		第3期		増減	
	金額（千円）	百分比（%）	金額（千円）	百分比（%）	金額（千円）	前期比（%）
1. 営業収益	**847,013**	**100.0**	**848,516**	**100.0**	**△1,502**	**△ 0.2**
不動産賃貸収益	838,214		843,923		△5,709	
その他不動産賃貸収益	8,799		4,592		4,207	
2. 営業費用	**380,470**	**44.9**	**368,744**	**43.5**	**11,725**	**3.2**
賃貸事業費用	258,975		244,981		13,993	
資産運用報酬	65,008		68,929		△3,920	
資産保管委託報酬	2,893		2,903		△9	
一般事務委託報酬	15,453		16,830		△ 1,377	
会計監査人報酬	6,500		6,000		500	
役員報酬	2,039		2,040		△0	
その他費用	29,599		27,060		2,539	
営業利益金額	**466,543**	**55.1**	**479,771**	**56.5**	**△ 13,227**	**△ 2.8**
3. 営業外収益	**2,074**	**0.2**	**739**	**0.1**	**1,335**	**180.6**
受取利息	1,353		739		614	
雑収入	720		—		720	
4. 営業外費用	**125,434**	**14.8**	**122,507**	**14.4**	**2,927**	**2.4**
支払利息	71,009		68,376		2,633	
融資関連費用	41,569		41,275		294	
創業費償却	12,855		12,855		—	
経常利益金額	**343,183**	**40.5**	**358,002**	**42.2**	**△ 14,819**	**△ 4.1**
5. 特別利益	**4,900**	**0.6**	**1,346**	**0.2**	**3,553**	**263.8**
保険差益	—		617		△ 617	
受取補償金	4,900		729		4,170	
税引前当期純利益金額	**348,083**	**41.1**	**359,349**	**42.4**	**△ 11,266**	**△ 3.1**
法人税等及び法人税等調整額	**146,901**	**17.3**	**994**	**0.2**	**145,907**	**—**
当期純利益金額	**201,181**	**23.8**	**358,354**	**42.2**	**△ 157,173**	**△ 43.9**
前期繰越利益	**25**		**29**		**△ 4**	
当期未処分利益	**201,206**		**358,384**		**△157,177**	

参考　不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

区分	第4期		第3期		増減	
	金額（千円）	百分比（%）	金額（千円）	百分比（%）	金額（千円）	前期比（%）
不動産賃貸事業収益	**847,013**	**100.0**	**848,516**	**100.0**	**△1,502**	**△0.2**
不動産賃貸収益	**838,214**	**99.0**	**843,923**	**99.5**	**△ 5,709**	**△0.7**
賃貸料収入	786,589		788,567		△ 1,978	
駐車場収入	10,920		11,421		△ 500	
礼金更新料収入	7,834		16,383		△ 8,549	
付帯収入	32,870		27,551		5,318	
その他不動産賃貸収益	**8,799**	**1.0**	**4,592**	**0.5**	**4,207**	**91.6**
原状回復費収入	8,769		4,559		4,210	
その他賃貸収入	30		33		△ 3	
不動産賃貸事業費用	**258,975**	**30.6**	**244,981**	**28.9**	**13,993**	**5.7**
委託管理料	48,730		50,552		△ 1,821	
信託報酬	12,488		12,411		77	
水道光熱費	28,158		25,321		2,837	
公租公課	40,902		34,502		6,400	
損害保険料	1,925		1,916		9	
修繕費	13,850		7,591		6,259	
減価償却費	108,251		108,231		20	
その他賃貸費用	4,666		4,455		211	
不動産賃貸事業損益	**588,038**	**69.4**	**603,534**	**71.1**	**△ 15,496**	**△ 2.6**

貸借対照表

区分	第4期 金額（千円）	第4期 構成比（%）	第3期 金額（千円）	第3期 構成比（%）	増減 金額（千円）	増減 前期比（%）
資産の部						
Ⅰ流動資産						
現金及び預金	408,666		304,148		104,518	
信託現金及び信託預金	1,105,970		1,064,317		41,652	
営業未収入金	6,178		9,637		△3,459	
前払費用	56,832		61,235		△4,403	
繰延税金資産	10,359		19		10,340	
その他流動資産	11,427		4,312		7,115	
流動資産合計	**1,599,434**	**5.5**	**1,443,671**	**5.0**	**155,763**	**10.8**
Ⅱ．固定資産						
1.有形固定資産						
建物	312,869		316,810		△3,941	
構築物	9,142		9,295		△153	
機械及び装置	5,065		5,152		△86	
工具器具及び備品	26,418		26,947		△528	
土地	1,525,221		1,525,221		—	
信託建物	6,493,221		6,582,557		△89,336	
信託構築物	39,642		40,331		△688	
信託機械及び装置	69,868		71,130		△1,261	
信託工具器具及び備品	641,108		652,793		△11,685	
信託土地	18,316,828		18,316,828		—	
有形固定資産合計	**27,439,386**	**94.1**	**27,547,069**	**94.4**	**△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	5,185		29,261		△24,075	
デリバティブ資産	35,197		55,704		△20,507	
投資その他の資産合計	**50,383**	**0.2**	**94,966**	**0.3**	**△44,583**	**△46.9**
固定資産合計	**27,489,817**	**94.3**	**27,642,083**	**94.7**	**△152,265**	**△0.6**
Ⅲ繰延資産						
創業費	64,279		77,135		△12,855	
繰延資産合計	**64,279**	**0.2**	**77,135**	**0.3**	**△12,855**	**△16.7**
資産合計	**29,153,531**	**100.0**	**29,162,890**	**100.0**	**△9,358**	**△ 0.0**

区分	第4期 金額（千円）	第4期 構成比（%）	第3期 金額（千円）	第3期 構成比（%）	増減 金額（千円）	増減 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	10,000,000		—		10,000,000	
未払金	3,060		3,452		△392	
未払費用	114,742		116,679		△ 1,936	
未払法人税等	161,353		878		160,474	
前受金	97,555		97,449		106	
その他流動負債	5,218		10,012		△ 4,794	
流動負債合計	**10,381,929**	**35.6**	**228,471**	**0.8**	**10,153,458**	**—**
Ⅱ固定負債						
長期借入金	3,110,000		13,110,000		△ 10,000,000	
預り敷金保証金	33,604		33,604		—	
信託預り敷金保証金	492,019		485,943		6,075	
繰延税金負債	—		6,966		△ 6,966	
固定負債合計	**3,635,624**	**12.5**	**13,636,515**	**46.7**	**△ 10,000,890**	**△ 73.3**
負債合計	**14,017,554**	**48.1**	**13,864,986**	**47.5**	**152,567**	**1.1**
純資産の部						
Ⅰ投資主資本						
1.出資総額	**14,928,800**	**51.2**	**14,928,800**	**51.3**	**—**	**0.0**
2.剰余金						
当期未処分利益	201,206		358,384		△ 157,177	
剰余金合計	201,206	0.7	358,384	1.2	△ 157,177	△ 43.9
投資主資本合計	**15,130,006**	**51.9**	**15,287,184**	**52.5**	**△ 157,177**	**△ 1.0**
Ⅱ評価・換算差額等						
1.繰延ヘッジ損益	5,970		10,719		△ 4,748	
評価・換算差額等合計	**5,970**	**0.0**	**10,719**	**0.0**	**△ 4,748**	**△ 44.3**
純資産合計	**15,135,977**	**51.9**	**15,297,903**	**52.5**	**△ 161,926**	**△ 1.1**
負債・純資産合計	**29,153,531**	**100.0**	**29,162,890**	**100.0**	**△ 9,358**	**△ 0.0**

キャッシュ・フロー計算書／投資主資本等変動計算書

キャッシュ・フロー計算書

区分	第4期 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	348,083
減価償却費	108,251
長期前払費用償却額	24,327
創業費償却額	12,855
受取利息	△1,353
支払利息	71,009
未収入金の増減額	729
前払費用の増減額	4,151
未払費用の増減額	△2,939
前受金の増減額	106
その他	3,576
小計	568,798
利息の受取額	1,353
利息の支払額	△70,114
法人税等の支払額	△1,099
営業活動によるキャッシュ・フロー	498,937
Ⅱ. 投資活動によるキャッシュ・フロー	
信託有形固定資産の取得による支出	△460
信託預り敷金保証金の支出	△14,767
信託預り敷金保証金の収入	20,843
投資活動によるキャッシュ・フロー	5,615
Ⅲ. 財務活動によるキャッシュ・フロー	
分配金の支払額	△358,382
財務活動によるキャッシュ・フロー	△358,382
Ⅳ. 現金及び現金同等物の増加額	146,170
Ⅴ. 現金及び現金同等物の期首残高	1,368,466
Ⅵ. 現金及び現金同等物の期末残高	1,514,636

投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

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

財務指標

項目	第4期	第3期
期末総資産	29,153百万円	29,162百万円
期末物件数	20物件	20物件
期末有利子負債額	13,110百万円	13,110百万円
FFO（注1）	309百万円	466百万円
NOI（注2）	696百万円	711百万円
期末純資産（NAV）	15,135百万円	15,297百万円
一口当たり純資産	462,873円	467,826円
総資産経常利益率（ROA）（年換算）（注3）	1.2%(2.4%)	1.2%(2.5%)
純資産当期純利益率（年換算）（注4）	1.3%(2.6%)	2.3%(4.7%)
期末自己資本比率	51.9%	52.5%
LTV（注5）	45.0%	45.0%

（注1）当期純利益+当期減価償却額+不動産売却損－不動産売却益
（注2）不動産賃貸収益−不動産賃貸費用+当期減価償却額
（注3）経常利益/期末総資産額×100
（注4）当期純利益/期末総資産額×100
（注5）期末有利子負債額/期末総資産額×100

3. 導管性の問題について

税法上の導管性要件への抵触

大量保有報告書と投資主名簿

大量保有報告書提出状況

提出日	提出者	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(%)
H19.9.28	プロスペクト アセット マネジメント インク	13,737	42.01
H19.5.9	ジェイピーイーキャピタル・マネジメント・リミテッド	2,643	8.08
H19.10.5	日興アセットマネジメント株式会社	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) 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3) 上記は各提出者について平成19年10月末までに提出された大量保有報告書の変更報告書のうち直近のものです。
(注4) 大量保有報告書は、金融商品取引法に基づき、発行済投資口の総数に対し5%超の投資口を保有することとなった投資家に提出が義務付けられております。また、その保有割合について1%以上の増減があった場合に変更報告書が提出されます。そのため、各提出者につき提出日以降に1%未満の増減がある可能性があります。

投資主名簿(第4期末)

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口に対する所有投資口数の割合(%)
シージーエムエル-アイピービー カスタマー コラテラル アカウント	8,062	24.65
モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	2,713	8.29
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505086	2,643	8.08
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	1,885	5.76
ノーザン トラスト カンパニー エイブイエフシー リ ノーザン トラスト ガンジー ノン トリーティー クライアンツ	1,633	4.99
株式会社ファンドクリエーション	1,158	3.54
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 506155	1,139	3.48
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノントリティー クライアンツ613	988	3.02
アイデン株式会社	644	1.96
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	535	1.63
合計	21,400	65.44

上位三者の保有比率 56.14% ＞ 50% ⇔ **但し、投資主名簿と一致せず**

(同族会社要件に抵触)

⇒ **(1)税務当局への確認 及び (2)大量保有者への照会 を実施**

税法上の導管性要件への抵触

確認作業の実施

（1）税務当局への確認

確認内容と回答

①大量保有報告書ベースで判定すべきか、投資主名簿ベースで判定すべきか。

■真の投資主により判定すべきである。

■当局が個々の投資主名を見ても判断は出せない。

②投資主名簿上の投資主における実質投資家が判明した場合、これをもって同族会社要件の判定を行うのか。

■真の投資主により判定すべきである。

■当局が個々の投資主名を見ても判断は出せない。

＜税法上の導管性＞
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いる。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。

税法上の導管性要件への抵触

確認作業の実施

（2）大量保有者への照会

照会内容

①第4期末の保有投資口数、 ②当該投資口の投資主名簿上の投資主名、 ③投資主名簿上の投資主との関係

照会結果

(1)プロスペクト アセット マネジメント インク
- 照会の結果、当該期末の保有投資口数及び当該投資口の投資主名簿上の投資主名が判明。
- 当該期末における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、当該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。

(2)ジェイピーイーキャピタル・マネジメント・リミテッド
- 照会の結果、当該期末の保有投資口数及び当該投資口の投資主名簿上の投資主名が判明。
- 当該期末における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、当該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。

(3)日興アセットマネジメント株式会社及び日興シティグループ証券会社
- 照会の結果、当該期末の保有投資口数及び当該投資口の投資主名簿上の投資主名が判明。
- 当該期末における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、当該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。

(1)、(2)、(3) の投資主名簿上の投資主の保有投資口合計が50%超となることを確認。

税法上の導管性要件への抵触

税法上の導管性要件抵触

同族会社要件への抵触

■当該期末における各大量保有者の投資主名簿上の投資主を確認するとともに、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。

■当該期末において、当該大量保有者三者の合計投資口保有比率が50%を超えていることを確認。

結　論

■本投資法人第4期(平成19年10月期)末において、当該大量保有者上位三者で50%を超える議決権を有するものと合理的に判断されることから、税法上の導管性要件の一つである同族会社要件を満たしていないと解されることが判明。税法上の導管性要件への抵触のため、本投資法人第4期(平成19年10月期)は、利益の配当を所得の金額の計算上、損金の額に算入することができないこととなった。

投資主の皆様への分配金が減少することとなってしまったことは、本投資法人としても本意ではございませんが、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、すべ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あります。

4. 第4期運用状況

本投資法人のビジョン

First Class Residence

需要の二極化を予測し、一等地に所在する居住系不動産に集中投資することを目標とします

⇒将来にわたる安定したキャッシュフロー

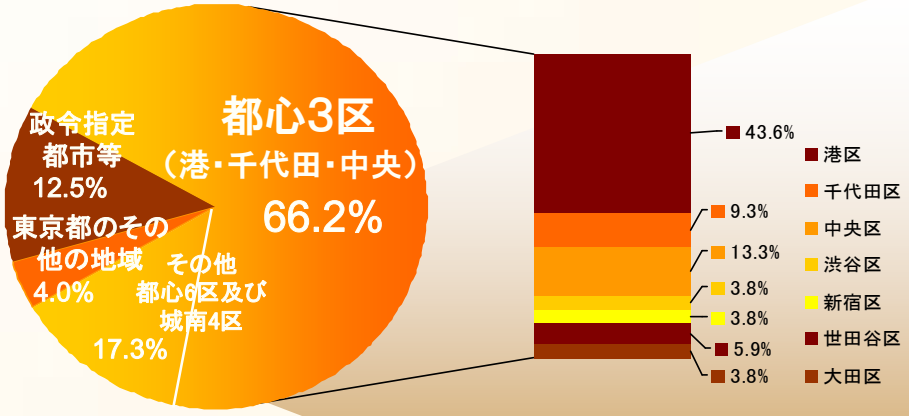
Strategic Management for Investors

ファンドクリエーショングループの総合的な運用技術を活用し、戦略的な運用を目指します

⇒投資家の立場に立った運用

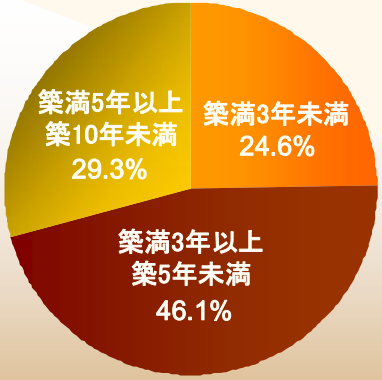
ポートフォリオの状況

地域別



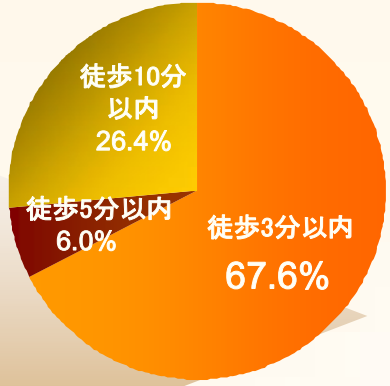
（注）平成19年10月末日現在

築年数



（注1）平成19年10月末日現在
（注2）取得価格に基づき、加重平均した取得資産全体の平均築年数は、**満4.1年**です。

最寄り駅からの所要時間



（注1）平成19年10月末日現在
（注2）取得価格に基づき、加重平均した取得資産全体の平均所要時間は**徒歩3.2分**です。

一等地集中、築浅、駅近、高稼働率

安定したキャッシュフロー

ポートフォリオ一覧 （全20物件）

物件番号	名称	所在地	取得価格（千円）（注1）	投資比率（%）（注2）	稼働率（%）（注3）
A-1	フォレシティ六本木	東京都港区六本木	1,730,000	6.37	87.6
A-2	フォレシティ麻布十番	東京都港区三田	1,140,000	4.19	95.8
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	東京都港区三田	1,250,000	4.60	97.2
A-4	アバンシェル赤坂（ホテル）	東京都港区赤坂	3,470,000	12.77	100.0
A-5	ビュロー高輪台（サービスアパートメント）	東京都港区白金台	1,360,000	5.00	100.0
A-6	フォレシティ白金台	東京都港区白金台	824,000	3.03	95.0
A-7	ビーサイト浜松町（サービスアパートメント）	東京都港区浜松町	701,000	2.58	100.0
A-8	フォレシティ秋葉原	東京都千代田区神田佐久間町	2,520,000	9.27	100.0
A-9	スイート・ワン・コート	東京都中央区入船	786,000	2.89	100.0
A-10	ビーサイト銀座イースト（サービスアパートメント）	東京都中央区新富	946,000	3.48	100.0
A-11	ビーサイト日本橋人形町（サービスアパートメント）	東京都中央区日本橋堀留町	1,870,000	6.88	100.0
A-12	フォレシティ笹塚	東京都渋谷区笹塚	1,050,000	3.86	100.0
A-13	グランプレッソ河田町	東京都新宿区河田町	592,150	2.18	87.6
A-14	フォレシティ桜新町	東京都世田谷区桜新町	932,000	3.43	96.2
A-15	フォレシティ尾山台	東京都世田谷区尾山台	692,000	2.55	91.7
A-16	フォレシティ新蒲田	東京都大田区新蒲田	1,040,000	3.83	97.7
A-17	テラス乃木坂	東京都港区赤坂	1,349,500	4.97	100.0
A-18	フォレシティ中落合	東京都新宿区中落合	435,950	1.60	100.0
B-1	フォレシティ両国	東京都墨田区緑	1,080,000	3.97	100.0
D-1	ファルコン心斎橋（ホテル）	大阪府大阪市中央区東心斎橋	3,410,000	12.55	100.0
合計			27,178,600	100.00	98.4

（注1）「取得価格」の欄には当該不動産等の取得に要した費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない売買契約に記載された売買代金全て（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」の欄には取得資産の取得価格の総額に対する当該取得資産の取得価格の比率を記載しており、小数点以下第3位を四捨五入しています。
（注3）「稼働率」は平成19年10月末日時点における不動産等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、小数点以下第2位を四捨五入しています。

物件紹介

フォレシティ六本木
都心6区及び城南4区

フォレシティ麻布十番
都心6区及び城南4区

フォレシティ麻布十番弐番館
都心6区及び城南4区

アバンシェル赤坂
都心6区及び城南4区

ビュロー高輪台
都心6区及び城南4区

フォレシティ白金台
都心6区及び城南4区

ビーサイト浜松町
都心6区及び城南4区

フォレシティ秋葉原
都心6区及び城南4区

スイート・ワン・コート
都心6区及び城南4区

ビーサイト銀座イースト
都心6区及び城南4区

ビーサイト日本橋人形町
都心6区及び城南4区

フォレシティ笹塚
都心6区及び城南4区

グランプレッソ河田町
都心6区及び城南4区

フォレシティ桜新町
都心6区及び城南4区

フォレシティ尾山台
都心6区及び城南4区

フォレシティ新蒲田
都心6区及び城南4区

テラス乃木坂
都心6区及び城南4区

フォレシティ中落合
都心6区及び城南4区

フォレシティ両国
東京都のその他の地域

ファルコン心斎橋
政令指定都市等

物件別・地域別・用途別NOI利回り

物件別

物件番号	物件名称	NOI利回り（%）（注）
A-1	フォレシティ六本木	4.25
A-2	フォレシティ麻布十番	4.96
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	5.14
A-4	アバンシェル赤坂（ホテル）	4.68
A-5	ビュロー高輪台（SA）	5.11
A-6	フォレシティ白金台	4.80
A-7	ビーサイト浜松町（SA）	5.53
A-8	フォレシティ秋葉原	4.83
A-9	スイート・ワン・コート	5.33
A-10	ビーサイト銀座イースト（SA）	5.66
A-11	ビーサイト日本橋人形町（SA）	5.69
A-12	フォレシティ笹塚	4.92
A-13	グランプレッソ河田町	4.04
A-14	フォレシティ桜新町	4.71
A-15	フォレシティ尾山台	4.10
A-16	フォレシティ新蒲田	5.26
A-17	テラス乃木坂	5.06
A-18	フォレシティ中落合	5.09
B-1	フォレシティ両国	5.30
D-1	ファルコン心斎橋（ホテル）	5.90
加重平均		5.08

地域別

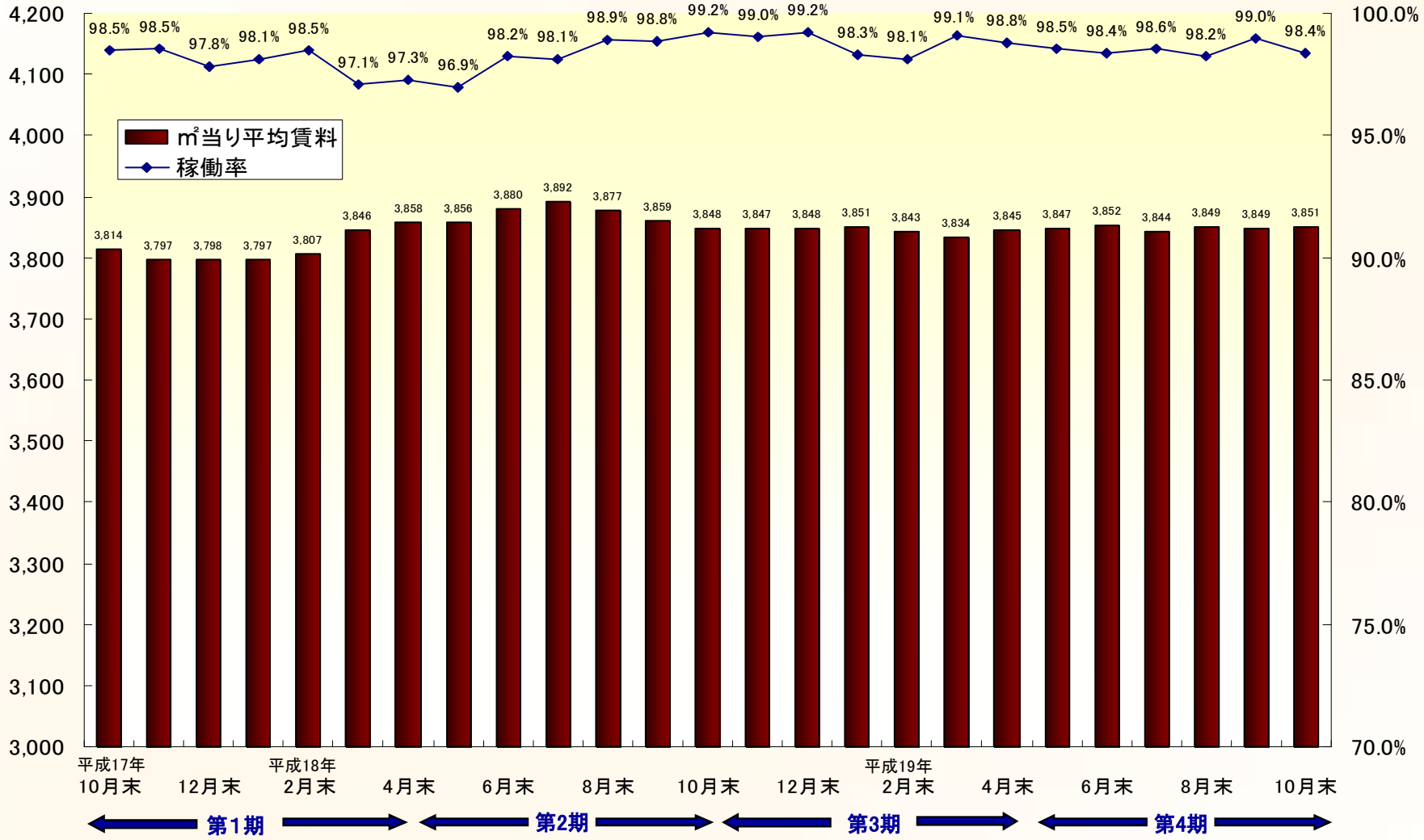
地　域	NOI利回り（%）（注）
都心6区及び城南4区	4.94
東京都のその他の地域	5.30
上記を除く首都圏	―
上記を除く政令指定都市等	5.90
加重平均	5.08

用途別

用　途	NOI利回り（%）（注）
賃貸住宅（SAを含みます。）	5.01
ホテル	5.29
その他	―
加重平均	5.08

（注1）「NOI利回り」の欄には物件別、地域別、用途別の期末貸借対照表計上額に対する第4期の賃貸純収益を運用月数で除し12倍した数値の割合を記載しており、小数点以下第3位を四捨五入しています。
（注2）SAはサービスアパートメントの略称です。

賃料及び稼働率の推移



■賃料　　第4期は㎡当り3,800円台を推移

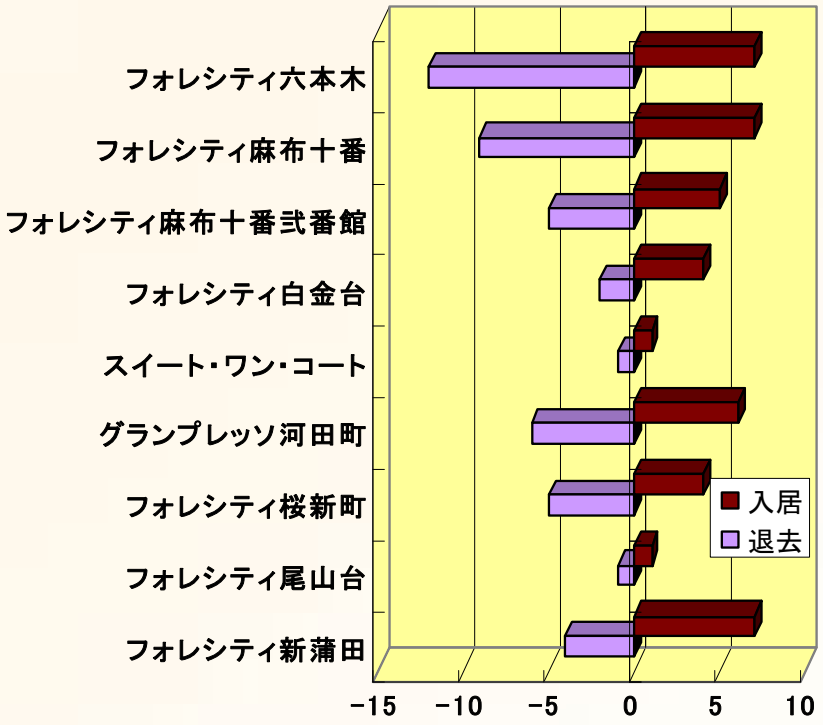
■稼働率　　第4期中は毎月末時点で、98%以上を維持

物件毎賃料及び入居退去の状況

物件番号	物件名称	10月分月額賃料（単位：円）	賃料㎡単価
A-1	フォレシティ六本木	7,327,512	5,025
A-2	フォレシティ麻布十番	5,605,000	5,263
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	5,771,000	5,042
A-4	アバンシェル赤坂（ホテル）	15,354,000	※ 3,938
A-5	ビュロー高輪台（SA）	6,207,000	※ 3,699
A-6	フォレシティ白金台	3,933,000	4,461
A-7	ビーサイト浜松町（SA）	3,487,000	※ 4,243
A-8	フォレシティ秋葉原	11,190,000	※ 3,241
A-9	スイート・ワン・コート	4,183,000	4,059
A-10	ビーサイト銀座イースト（SA）	4,840,000	※ 3,631
A-11	ビーサイト日本橋人形町（SA）	9,407,000	※ 3,547
A-12	フォレシティ笹塚	4,770,000	※ 3,284
A-13	グランプレッソ河田町	2,830,000	4,844
A-14	フォレシティ桜新町	4,482,000	3,940
A-15	フォレシティ尾山台	3,337,750	5,450
A-16	フォレシティ新蒲田	5,588,500	3,258
A-17	テラス乃木坂	6,640,000	5,793
A-18	フォレシティ中落合	2,164,760	※ 3,612
B-1	フォレシティ両国	5,440,800	※ 3,460
D-1	ファルコン心斎橋（ホテル）	18,371,038	※ 3,190

（注）※の物件は㎡単価算定にあたり専有部分以外の面積を含んで計算しています。

第4期入居退去の状況



借入の状況

第4期末時点LTV　45%　（原則として60%を上限）

金利の変動局面におけるヘッジ手法等、金融技術の利用を含む戦略的な運用を行います

借入れ

（イ）タームローン 1

借入先	借入金額	利率	借入日	返済期限	担保
株式会社あおぞら銀行 株式会社新生銀行 株式会社大垣共立銀行 株式会社りそな銀行 株式会社埼玉りそな銀行 株式会社北海道銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社大分銀行 株式会社百五銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社北陸銀行	100億円	1.34917% （注1）（注2）	平成17年10月14日	平成20年10月14日	有担保

（注1）平成19年10月16日から平成20年1月15日までの金利であり、平成20年1月16日以降の金利は未定です。
（注2）元本100億円分について、スプレッド型金利キャップを購入しており、これに基づく実質的な利率は1.00000%となります。

（ロ）タームローン 2

借入先	借入金額	利率	借入日	返済期限	担保
株式会社あおぞら銀行	15億円	1.24917%　（注1）	平成18年3月28日	平成21年3月27日	有担保

（注1）平成19年10月16日から平成20年1月15日までの金利であり、平成20年1月16日以降の金利は未定です。

（ハ）タームローン 3

借入先	借入金額	利率	借入日	返済期限	担保
株式会社りそな銀行	16.1億円	1.496%　（注1）	平成18年9月8日	平成21年9月8日	有担保

（注1）固定利率による借入れです。

上記に基づく平成19年10月末日現在の借入金残高は131.1億円です。

法令遵守と利益相反対策

遵法性・安全性への対応

■法令遵守及び内部管理体制について

運用会社では法令遵守・リスク管理のための諸規定を設定し、社長を中心とした内部統制システムを構築の上、コンプライアンスオフィサーによる内部監査を随時実施しております。

また、コンプライアンスプログラムを策定し、社内規程の整備、内部統制の充実、役職員のレベルアップ等を図っております。

■資産取得時のデュー・ディリジェンス

資産取得時においては、運用会社による実査はもとより、専門家による建物状況調査（エンジニアリングレポート）、地震PML調査、土壌汚染調査を行い、遵法性、安全性を確認したうえで物件の取得を決定しております。
尚、本投資法人取得物件は建築時期がすべて平成14年以降ということもあり、アスベスト及びPCBの使用はありません。

利益相反対策

■基本原則

利害関係者と取引を行う場合には、投資法人の役員会の承認を得なければなりません。(不動産売買価格は鑑定評価額を上回りません)

■個別ルール

利害関係者取引を行う場合には、2社以上の費用及び報酬の見積もりを比較する等、合理的な価格によるものとします。

利害関係者との取引についての審議には、利害関係者の役員及び社員である委員又は取締役は、議決権を有しません。

5. 今後の運用方針

運用基本方針

- 中長期的な視野に立ち、将来においても確実に需要が見込めるエリアに選別投資します。
- 取得した不動産については、収益力最大化のためのマネージメントを実施します。
- ポートフォリオに組み込まれた不動産の、“価値”の成長を目指します。

導管性の回復について

■ 本投資法人の中長期的な発展を見据え、信用補完とパイプラインサポートの強化を促す、提携戦略を模索します。

■ また、同時に大口投資主に対し本投資法人の成長戦略について理解を求め、導管性の確保に対する協力を引き続き求めていきます。

＊自民党税制改正大綱について

■ 投資法人に係る課税の特例について、同族会社に該当しないこととの支払い配当等の損金算入の要件を、3株主グループによる判定から、1株主グループによる判定とする。

ポートフォリオの構築方針

対象地域

	地 域	目標(注2)	平成19年10月末日現在(注2)
A	都心6区　千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・文京区 城南4区　品川区・目黒区・世田谷区・大田区	50～100%	83.5%
B	東京都のその他の地域	0～30%	4.0%
C	上記を除く首都圏 （注1）	0～30%	－
D	上記を除く政令指定都市等	0～40%	12.5%

(注1)上記を除く首都圏とは、神奈川県、埼玉県、千葉県を指します。当該県内に所在する政令指定都市については、Cの分類に属するものとします。
(注2)取得価格の比率を記載しています。

用　途

用途別構成割合	目標(注)	組入比率(注)
賃貸住宅(サービスアパートメントを含みます。)	50～100%	74.7%
ホテル	0～40%	25.3%
その他	0～10%	－

(注)取得価格の比率を記載しています。

一等地への集中投資

東京都港区内への投資はポートフォリオ全体の **43.6%** を占める

（注）平成19年10月末日現在

内部成長への取り組み①

第4期実績

■高稼働率の維持

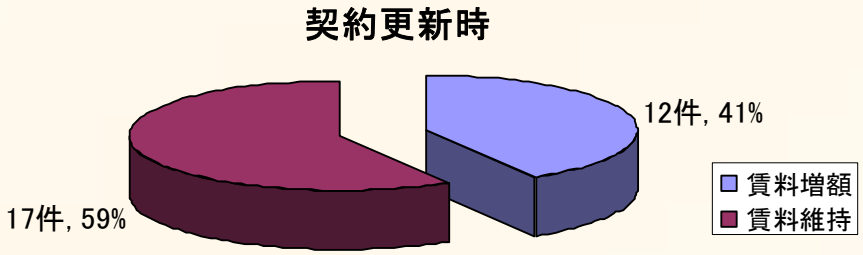
期中月末稼働率の毎月98%を以上を維持

第4期中平均稼働率98.5%　（第3期中平均稼働率98.4%）

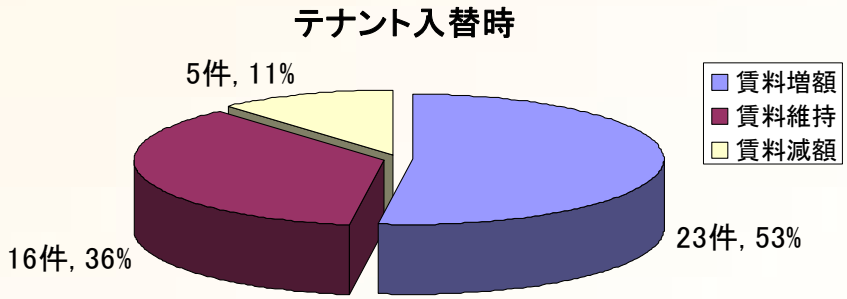
第4期末稼働率98.4%　　（第3期末稼働率98.8%）

■賃料の維持・向上

第4期テナント更新時（合計29件）のうち、賃料維持更新17件、賃料増額更新12件（フォレシティ六本木2件、フォレシティ麻布十番1件、麻布十番弐番館4件、フォレシティ白金台1件、スイート・ワン・コート4件）、合計月額18千円の賃料アップ



第4期テナント入替時（合計44件）のうち、フリーレントを勘案した実質賃料減額5件、賃料維持14件、礼金を勘案した賃料増額25件（フォレシティ六本木4件、フォレシティ麻布十番6件、フォレシティ麻布十番弐番館5件、フォレシティ白金台5件、スイート・ワン・コート、フォレシティ桜新町各1件、フォレシティ新蒲田2件、合計月額80千円の賃料アップ、フォレシティ尾山台店舗1件月額120千円の賃料アップ）



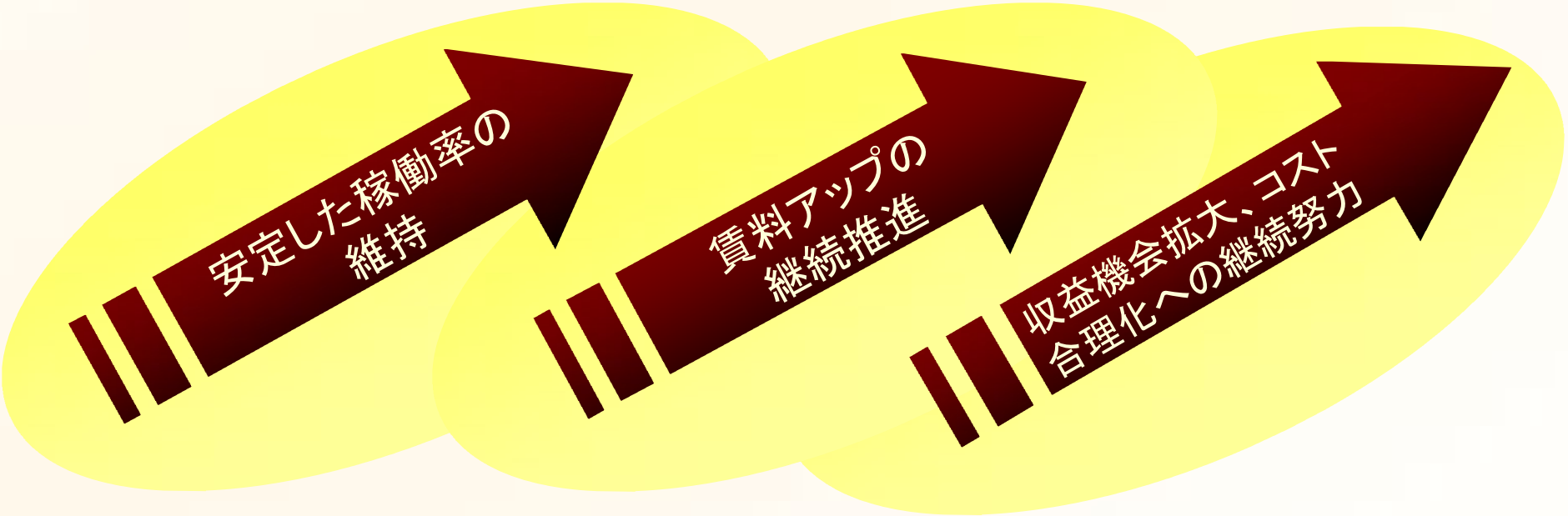
内部成長への取り組み②

第5期目標

■効率的なリーシングにより平均稼働率97%以上の維持

■テナント更新時、テナント入替時に賃料アップ実施の継続更新
（特に港区の物件を中心に）

■継続的な収益機会拡大の模索及びコスト削減可能性の模索



6. 参考資料

個別物件の収支状況①

（単位：千円）

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6	A-7	A-8	A-9	A-10
物件名称	フォレシティ六本木	フォレシティ麻布十番	フォレシティ麻布十番弐番館	アパンシェル赤坂	ビュロー高輪台	フォレシティ白金台	ビーサイト浜松町	フォレシティ秋葉原	スイート・ワン・コート	ビーサイト銀座イースト
運用期間	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月
(A) 賃貸事業収入 小計	48,554	37,047	41,786	92,125	37,245	25,603	20,925	70,650	25,646	29,040
貸室賃料・共益費	45,795	34,991	34,979	92,125	37,245	24,035	20,925	69,134	24,976	29,040
その他賃貸事業収入	2,758	2,055	6,807	-	—	1,567	—	1,516	670	—
(B) 賃貸事業費用 小計	11,438	8,549	9,105	11,294	2,040	5,625	1,288	9,330	4,534	1,919
管理業務費	4,615	4,191	4,696	720	—	3,025	—	1,743	2,503	—
修繕費	949	1,448	1,931	—	—	733	—	2,848	118	—
公租公課	2,598	1,084	981	9,215	1,459	728	744	3,390	919	1,362
水道光熱費	620	443	552	—	—	294	—	707	290	—
損害保険料	104	82	59	345	80	64	43	135	51	57
その他賃貸事業費用	2,549	1,298	884	1,012	500	779	500	504	651	500
(C) 賃貸純収益 (NOI＝(A)－(B))	37,115	28,497	32,681	80,830	35,204	19,977	19,636	61,319	21,111	27,120
(D) 減価償却費	5,123	3,821	4,493	15,334	4,856	3,426	2,526	9,570	3,471	3,400
(E) 賃貸事業損益 ＝(C)－(D)	31,992	24,676	28,187	65,496	30,348	16,551	17,110	51,749	17,640	23,719

個別物件の収支状況②

（単位：千円）

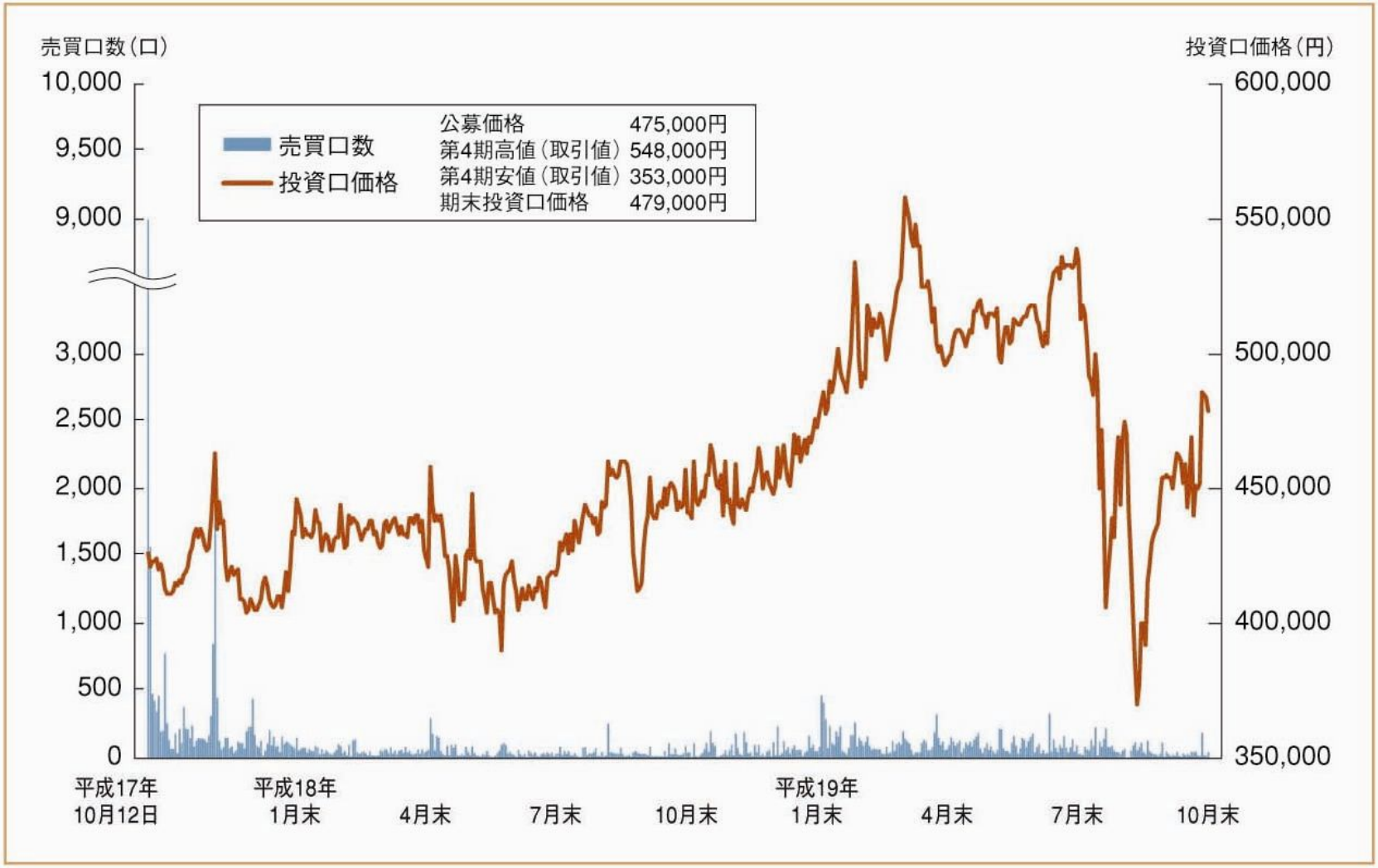
物件番号	A-11	A-12	A-13	A-14	A-15	A-16	A-17	A-18	B-1	D-1
物件名称	ビーサイト日本橋人形町	フォレシティ笹塚	グランプレッソ河田町	フォレシティ桜新町	フォレシティ尾山台	フォレシティ新蒲田	テラス乃木坂	フォレシティ中落合	フォレシティ両国	ファルコン心斎橋
運用期間	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	6ヶ月
(A) 賃貸事業収入 小計	56,445	29,298	17,469	28,562	19,790	36,077	39,840	13,063	32,743	145,100
貸室賃料・共益費	56,445	29,060	16,513	27,047	19,306	33,452	39,840	12,988	32,668	116,938
その他賃貸事業収入	―	237	956	1,514	483	2,624	―	75	75	28,161
(B) 賃貸事業費用 小計	2,599	3,283	4,894	6,456	5,429	8,547	3,955	1,346	3,700	45,382
管理業務費	―	1,314	2,284	3,814	2,765	4,075	1,891	786	1,490	8,809
修繕費	―	144	1,020	1,332	475	1,809	988	―	10	40
公租公課	1,992	840	463	256	699	1,510	691	364	1,045	10,553
水道光熱費	―	302	186	320	192	383	63	173	458	23,169
損害保険料	106	40	29	39	51	107	37	22	79	385
その他賃貸事業費用	500	640	909	692	1,244	662	283	―	616	2,424
(C) 賃貸純収益 (NOI＝(A)－(B))	53,845	26,015	12,575	22,105	14,360	27,529	35,884	11,717	29,042	99,717
(D) 減価償却費	7,027	3,644	2,182	3,560	1,712	5,153	3,072	1,638	5,155	19,081
(E) 賃貸事業損益 ＝(C)－(D)	46,817	22,370	10,392	18,545	12,648	22,376	32,812	10,078	23,887	80,636

平成20年4月期（第5期）の運用状況予想の前提条件

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という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	・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。

投資口の状況

投資口価格と出来高の推移



第4期期末投資主の状況

第4期末時点の主要投資主の状況

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口に対する所有投資口数の割合(%)
シージーエムエル-アイピービー カスタマー コラテラル アカウント	東京都品川区東品川二丁目3番14号	8,062	24.65
モルガン・スタンレーアンドカンパニー インク	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	2,713	8.29
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505086	東京都中央区日本橋兜町6番7号	2,643	8.08
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	1,885	5.76
ノーザン トラスト カンパニー エイブ イエフシー リ ノーザン トラスト ガンジー ノン トリーティー クライアンツ	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	1,633	4.99
株式会社ファンドクリエーション	東京都港区六本木六丁目10番1号	1,158	3.54
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 506155	東京都中央区日本橋兜町6番7号	1,139	3.48
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノントリティー クライアンツ 613	東京都千代田区永田町二丁目11番1号山王パークタワー	988	3.02
アイデン株式会社	愛知県稲沢市祖父江町山崎塩屋1番地	644	1.96
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	535	1.63
合計		21,400	65.44

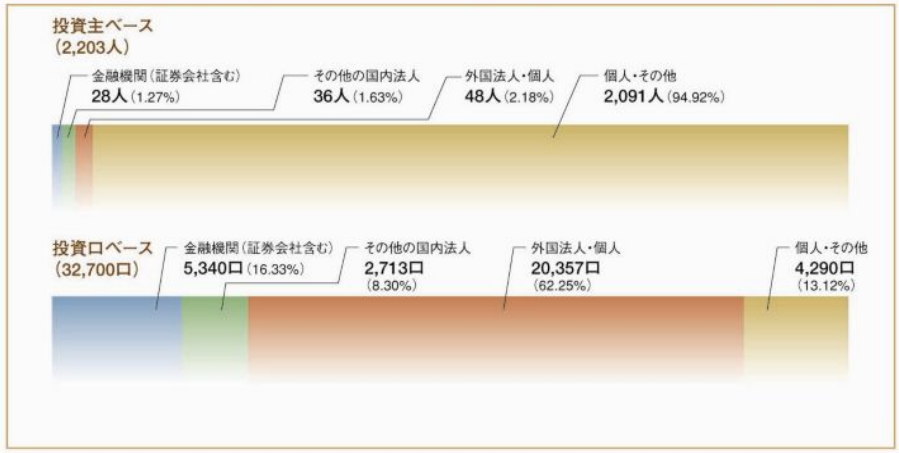
(注) 比率は小数点第2位未満を切捨てています。

大量保有報告書提出状況

提出日	提出者	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(%)
H19.9.28	プロスペクト アセット マネジメント インク	13,737	42.01
H19.5.9	ジェイピーイーキャピタル・マネジメント・リミテッド	2,643	8.08
H19.10.5	日興アセットマネジメント株式会社	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) 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3) 上記は各提出者について平成19年10月末までに提出された大量保有報告書の変更報告書のうち直近のものです。
(注4) 大量保有報告書は、金融商品取引法に基づき、発行済投資口の総数に対し5%超の投資口を保有することとなった投資家に提出が義務付けられております。また、その保有割合について1%以上の増減があった場合に変更報告書が提出されます。そのため、各提出者につき提出日以降に1%未満の増減がある可能性があります。

第4期末時点の投資主の構成



地震リスク分析

地震リスク分析における予想最大損失率（PML値）更新

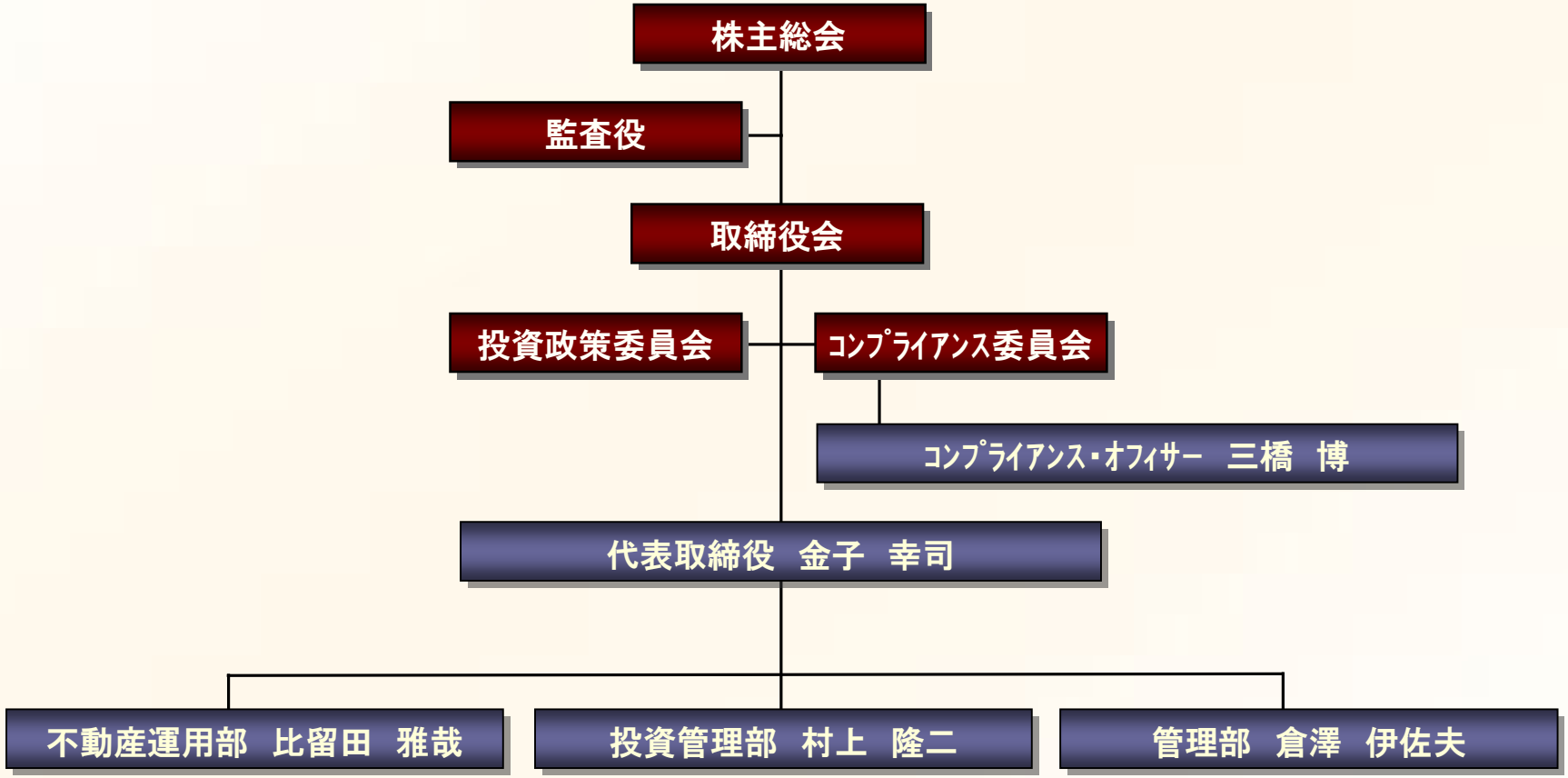
物件番号	名称	PML値（%）		物件番号	名称	PML値（%）	
		更新前	更新後			更新前	更新後
A-1	フォレシティ六本木	13.14	6.22	A-11	ビーサイト日本橋人形町	7.02	8.17
A-2	フォレシティ麻布十番	14.78	10.52	A-12	フォレシティ笹塚	6.66	8.95
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	12.01	6.24	A-13	グランプレッソ河田町	6.16	7.33
A-4	アバンシェル赤坂	14.77	7.65	A-14	フォレシティ桜新町	7.57	8.24
A-5	ビュロー高輪台	9.67	8.49	A-15	フォレシティ尾山台	14.87	14.27
A-6	フォレシティ白金台	10.87	9.37	A-16	フォレシティ新蒲田	11.68	9.79
A-7	ビーサイト浜松町	14.91	10.09	A-17	テラス乃木坂	8.53	5.47
A-8	フォレシティ秋葉原	10.66	7.23	A-18	フォレシティ中落合	5.06	6.11
A-9	スイート・ワン・コート	9.99	7.36	B-1	フォレシティ両国	13.40	7.13
A-10	ビーサイト銀座イースト	7.38	7.96	D-1	ファルコン心斎橋	5.56	6.48
ポートフォリオPML						9.09	6.85

（注）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

調査会社における地震リスク分析の評価手法が更新されたこと（データの拡充、エリアリスク評価の変更等による）に伴う、PML値更新

資産運用会社の運用体制

資本金　2億円（㈱ファンドクリエーション100%出資）



上記のメンバーは、プロパー若しくはファンドクリエーションより転籍した役職員です。

本資料は情報提供を目的としたものであり、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。FCレジデンシャル投資法人の投資口のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせください。

本資料で提供している情報は、証券取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに関連する政省令、並びに東京証券取引所の規則その他関係諸規則で要請され、またはこれらに基づいて作成される開示書類または運用報告書ではありません。

本資料の内容には、将来予測に関する記述が含まれておりますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。

本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。