平成 22 年 3 月 25 日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区六本木六丁目 15 番 1 号
六本木ヒルズけやき坂テラス 6 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）
資産運用会社名
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　金子　幸司
問合せ先　投資管理部長　黒島　栄二郎
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、本日、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．取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき、安定した収益の確保と東京 23 区、東京都のその他の地域及び政令指定都市等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．取得の概要

（1）フォレシティ富ヶ谷

①物件の名称	フォレシティ富ヶ谷
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	1,341,967,500 円（注 1）
④売買契約締結日	平成 22 年 3 月 25 日
⑤取得予定日	平成 22 年 3 月 31 日
⑥取得先	有限会社カルデア・プロパティー
⑦取得資金	借入金による取得
⑧決済方法	引渡時一括

（注１）「取得価額」は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。

（2）フォレシティ豊洲

①物件の名称	フォレシティ豊洲
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	1,349,101,250 円（注 2）
④売買契約締結日	平成 22 年 3 月 25 日
⑤取得予定日	平成 22 年 3 月 31 日
⑥取得先	ポイヤック・プロパティー合同会社
⑦取得資金	借入金による取得
⑧決済方法	引渡時一括

（注２）「取得価額」は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。

（3）フォレシティ西本町

①物件の名称	フォレシティ西本町
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	927,401,150 円（注 3）
④売買契約締結日	平成 22 年 3 月 25 日
⑤取得予定日	平成 22 年 3 月 31 日
⑥取得先	オーブリヨン・プロパティー合同会社
⑦取得資金	借入金による取得
⑧決済方法	引渡時一括

（注３）「取得価額」は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。

３．取得予定資産の内容

（1）　物件番号　A－19　物件名称：フォレシティ富ヶ谷

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）	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目16番14号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	671.90㎡	容積率／建ぺい率	300%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,910.01㎡	建築時期	平成18年3月3日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地下1階付地上7階建		
	賃貸可能戸数	42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	株式会社りそな銀行			
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	有限会社カルデア・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22年3月1日
鑑定評価額	1,560,000,000円
直接還元法による価格	1,570,000,000円
直接還元利回り	5.4%
DCF法による価格	1,560,000,000円
割引率	5.2%
最終還元利回り	5.6%
積算価格	1,310,000,000円

建物状況調査の概要			
	委託調査会社	日本ＥＲＩ株式会社	
	修繕更新費	緊急	800千円
		1年以内	2,830千円
		2年～12年以内	28,840千円
	再調達価格	630,000,000円	
	調査時点	平成22年3月11日	
地震リスク診断			
	委託調査会社	日本ＥＲＩ株式会社	
	PML値	10.47%	
	調査時点	平成22年3月11日	
担保の有無		有	
テナントの内容（平成22年2月28日現在）			
	テナントの総数	42戸	
	総賃料収入	8,918,000円	
	敷金・保証金	16,866,000円	
	総賃貸面積	2,105.94㎡	
	総賃貸可能面積	2,105.94㎡	
	直近の稼働率	100%	
物件特性			
本物件は、東京メトロ千代田線「代々木公園」駅及び小田急小田原線「代々木八幡」駅から徒歩約10 分、周辺地域である渋谷区松濤や神山町などと並び、旧来から名声が高い住宅地として知られており、大規模な画地を有する低層住宅や高級マンションなどが建ち並ぶ閑静な住宅地に立地する地下1階、地上7階建、総戸数42戸、各戸の専有面積が30㎡～84㎡程度の賃貸住宅です。本物件の所在する地域は、「代々木公園」駅から「大手町」駅まで約20 分弱、「表参道」駅まで約5 分弱と、都心部及び都内主要地域へのアクセスは極めて良好であり、都心居住の利便性を選好するＤＩＮＫＳ層・ファミリー層の需要が見込まれます。			
特記事項			
該当事項はありません			

（2）　物件番号　Ｂ－２　物件名称：フォレシティ豊洲

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）	東京都江東区東雲一丁目1番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	敷地面積	783.34㎡	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	2,747.80㎡	建築時期	平成18年8月29日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上11階建		
	賃貸可能戸数	99戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社長谷工ライブネット			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社長谷工ライブネット		サブリース種別	賃料固定型
現受益者	ポイヤック・プロパティー合同会社			

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22年3月1日	
鑑定評価額	1,500,000,000円	
直接還元法による価格	1,530,000,000円	
直接還元利回り	5.8%	
DCF法による価格	1,490,000,000円	
割引率	5.6%	
最終還元利回り	6.0%	
積算価格	1,090,000,000円	
建物状況調査の概要		
委託調査会社	日本ＥＲＩ株式会社	
修繕更新費	緊急	0円
	1年以内	4,210千円
	2年～12年以内	64,690千円
再調達価格	702,000,000円	
調査時点	平成22年3月11日	
地震リスク診断		
委託調査会社	日本ＥＲＩ株式会社	
PML値	6.30%	
調査時点	平成22年3月11日	
担保の有無	有	
テナントの内容（平成22年2月28日現在）		
テナントの総数	99戸	
総賃料収入	8,415,100円	
敷金・保証金	8,415,100円	
総賃貸面積	2,208.70㎡	
総賃貸可能面積	2,208.70㎡	
直近の稼働率(注1)	100%	

物件特性

本物件は、東京メトロ有楽町線・東京臨海新交通臨海線（ゆりかもめ）「豊洲」駅より徒歩約9 分、近年の豊洲駅前を中心とする再開発等により住商ともにエリアの高度利用化が図られた地域に立地する地上11階建、総戸数99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、「豊洲」駅から「大手町」駅まで約20 分弱、「有楽町」駅まで約10 分弱と、都心部及び都内主要地域へのアクセスは極めて良好であり、都心生活の利便性を重視し、都心部へ通勤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）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、稼働率は 100%となります。

（3）　物件番号　Ｄ－２　物件名称：フォレシティ西本町

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）	大阪府大阪市西区西本町一丁目14番20号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	392.61㎡	容積率／建ぺい率	800%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	2,699.70㎡	建築時期	平成20年2月5日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上13階建		
	賃貸可能戸数	住戸84戸　店舗1戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社長谷工ライブネット			
信託受託者	ＤＢ信託株式会社			
サブリース会社	株式会社長谷工ライブネット		サブリース種別	賃料固定型
現受益者	オーブリヨン・プルパティー合同会社			

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22年2月1日
鑑定評価額	1,010,000,000円
直接還元法による価格	1,010,000,000円
直接還元利回り	6.2%
DCF法による価格	1,010,000,000円
割引率	6.0%
最終還元利回り	6.4%
積算価格	750,000,000円

建物状況調査の概要		
委託調査会社	日本ＥＲＩ株式会社	
修繕更新費	緊急	0円
	1年以内	30千円
	2年～12年以内	33,850千円
再調達価格	575,000,000円	
調査時点	平成22年3月11日	

地震リスク診断	
委託調査会社	日本ＥＲＩ株式会社
PML値	13.27%
調査時点	平成22年3月11日

担保の有無	有

テナントの内容（平成22年2月28日現在）	
テナントの総数	85戸
総賃料収入	6,491,050円
敷金・保証金	7,294,000円
総賃貸面積	2,263.68㎡
総賃貸可能面積	2,263.68㎡
直近の稼働率（注2）	100%

物件特性
本物件は、大阪市営地下鉄御堂筋線、中央線及び四つ橋線「本町」駅より徒歩約5 分、中央線及び千日前線「阿波座」駅より徒歩約7 分、大阪のビジネス中心地である船場エリアの西部に立地する地上13階建、総戸数85戸（1階店舗含）、店舗部分の専有面積が58㎡程度、住宅部分の専有面積が25㎡程度の賃貸店舗及び住宅です。本物件の所在する地域は、同四つ橋線「本町」駅から「西梅田」駅まで約5 分、「なんば」駅まで約4 分の所要時間と、都心部及び市内主要地域へのアクセスは良好であり、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 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、稼働率は 100%となります。

４．取得先の概要

（1）フォレシティ富ヶ谷

商号		有限会社カルデア・プロパティー
本店所在地		東京都千代田区丸の内三丁目 2 番 3 号
代表者		内山　隆太郎
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
設立年月日		平成 17 年 12 月 22 日
純資産（平成 21 年 8 月 31 日現在）		3,042 千円
総資産（平成 21 年 8 月 31 日現在）		1,989,519 千円
出資者		一般社団法人ジュピター・インベストメント
本投資法人・資産運用会社との関係		
	資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき事項はありません。
	人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき事項はありません。
	取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき事項はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。 なお、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）に定める資産運用会社の利害関係人等に該当するファンドクリエーション・アール・エム株式会社が当該会社のアセットマネジメントを受託しており、資産運用会社の社内規程に定める「利害関係人」に該当します。

（2）フォレシティ豊洲

商号		ポイヤック・プロパティー合同会社
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		500千円
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
設立年月日		平成20年3月6日
純資産（平成21年8月31日現在）		532千円
総資産（平成21年8月31日現在）		1,964,686千円
出資者		一般社団法人ゼウス・プロパティー
本投資法人・資産運用会社との関係		
	資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき事項はありません。
	人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき事項はありません。
	取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき事項はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。 なお、投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当するファンドクリエーション・アール・エム株式会社が当該会社のアセットマネジメントを受託しており、資産運用会社の社内規程に定める「利害関係人」に該当します。

（3）フォレシティ西本町

商号		オーブリヨン・プロパティー合同会社
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		500 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
設立年月日		平成 19 年 11 月 16 日
純資産（平成 21 年 8 月 31 日現在）		515 千円
総資産（平成 21 年 8 月 31 日現在）		1,364,684 千円
出資者		一般社団法人ジュピター・インベストメント
本投資法人・資産運用会社との関係		
	資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき事項はありません。
	人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき事項はありません。
	取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき事項はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。 なお、投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当する株式会社ファンドクリエーションから匿名組合契約に基づく過半の匿名組合出資を受けていると同時に、利害関係人等に該当するファンドクリエーション・アール・エム株式会社が当該会社のアセットマネジメントを受託しており、資産運用会社の社内規程に定める「利害関係人」に該当します。

５．物件取得者等の状況

（1）フォレシティ富ヶ谷

	前所有者	前々所有者
会社名	有限会社カルデア・プロパティー	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記 4.「取得先の概要」参照	
取得経緯・理由等	投資運用目的	
取得時期	平成 18 年 3 月	
取得価格	-（注 1）	

（注１） 有限会社カルデア・プロパティーと本投資法人は信託受益権売買契約を締結しており、その中に守秘義務条項があるため、上記における取得価格は記載しておりません。

（2）フォレシティ豊洲

	前所有者	前々所有者
会社名	ポイヤック・プロパティー合同会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記 4.「取得先の概要」参照	
取得経緯・理由等	投資運用目的	
取得時期	平成 20 年 3 月	
取得価格	-（注 2）	

（注２） ポイヤック・プロパティー合同会社と本投資法人は信託受益権売買契約を締結しており、その中に守秘義務条項があるため、上記における取得価格は記載しておりません。

（3）フォレシティ西本町

	前所有者	前々所有者
会社名	オーブリヨン・プロパティー合同会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記 4.「取得先の概要」参照	
取得経緯・理由等	投資運用目的	
取得時期	平成 20 年 2 月	
取得価格	-（注 3）	

（注３） オーブリヨン・プロパティー合同会社と本投資法人は信託受益権売買契約を締結しており、その中に守秘義務条項があるため、上記における取得価格は記載しておりません。

６．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
フォレシティ富ヶ谷	日本ハウズイング株式会社	株式会社イクス・アーク都市設計	株式会社創建設計	日本ハウズイング株式会社	有限会社グッド･アイズ建築検査機構
フォレシティ豊洲	オリックス不動産株式会社	株式会社アルカディア建築設計事務所	株式会社アルカディア建築設計事務所	オリエンタル建設株式会社	イーホームズ株式会社
フォレシティ西本町	ダイドー住販株式会社	GA 建築事務所	株式会社二隆建築事務所	村本建設株式会社	財団法人日本建築総合試験所

（2）構造計算書の妥当性

取得予定資産の構造計算書に関しましては、売主が第三者機関による調査を行っており、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フォレシティ富ヶ谷、フォレシティ豊洲

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

ⅱフォレシティ西本町

商号	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション
本店所在地	東京都千代田区三番町 5 番 24 号
代表者	土手　英俊
資本金	100,000,000 円
主な事業の内容	建物・土壌汚染に関する調査、及びコンサルタント業務 土壌汚染リスクに関する評価・報告、及びリスクマネジメント業務
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。

7．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、社内規程において「利害関係人」を定めています。取得予定資産の売主である有限会社カルデア・プロパティー、ポイヤック・プロパティー合同会社、及びオーブリヨン・プロパティー合同会社は上記の「利害関係人」に該当することから、本資産運用会社は、独自に定める「利益相反対策ルール」に則り、本投資法人の役員会の事前承認を受ける等厳格な手続き経て、本物件取得にかかる信託受益権売買契約の締結を決議しております。

8．今後の見通し

平成 22 年 4 月期（平成 21 年 11 月 1 日から平成 22 年 4 月末日）における運用状況の見通し（予想数値）に対する本物件取得及び本日付で公表した「資金の新規借入れに関するお知らせ」に記載する資金の新規借入れによる影響は軽微であり、当期においての予想に変更はございません。

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」

（単位：千円）

損益状況等（注1）	フォレシティ富ヶ谷	フォレシティ豊洲	フォレシティ西本町
(A) 賃貸事業収入　小計	103,408	114,527	79,421
貸室賃料・共益費	99,071	107,140	77,176
その他収入	4,337	7,387	2,245
(B) 賃貸事業費用　小計	17,035	23,940	15,114
管理業務費	2,352	3,032	1,884
水道光熱費	1,299	1,681	821
修繕費	2,497	4,765	2,533
プロパティマネジメントフィー	2,811	3,328	2,331
テナント募集費用	2,512	4,159	2,623
公租公課	5,048	5,263	4,228
損害保険料	315	351	287
その他賃貸事業費用	199	1,357	403
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	86,372	90,587	64,307

（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。

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」

（物件取得後）

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	7.39
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	4.87
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	5.34
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	5.81
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	3.52
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	2.99
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	10.76
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	3.36
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	4.04
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	4.48
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	2.53
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	3.98
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	4.44
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	1.86
A－19	フォレシティ富ヶ谷	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	1,341,967	5.73
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	4.61
B－2	フォレシティ豊洲	東京都その他の地域	賃貸住宅	1,349,101	5.76
D－1	ファルコン心斎橋	政令指定都市等	ホテル	3,410,000	14.56
D－2	フォレシティ西本町	政令指定都市等	賃貸住宅	927,401	3.96
合　　計				23,415,569	100.00

（注１）「取得価格」の欄には、売買契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。

（注２）「投資比率」の欄には、各物件の取得価格の合計に対する比率を記載しており、小数点第３位以下を四捨五入しています。

参考資料３：「外観写真及び地図」

（1）フォレシティ富ヶ谷

（2）フォレシティ豊洲

豊洲4
豊洲公園
豊洲駅
豊洲五丁目公園
KR豊洲ビル
豊洲社宅
ISTビル
東雲橋
フォレシティ豊洲
有明
東雲
東雲運河公園
第一貨物社宅
江東東雲局
東雲キャナルコートCODAN
W Comfort Towers EAST
300 m
©2009 ZENRIN CO.,LTD.（Z10LA第048号）

（3）フォレシティ西本町

大阪科学技術館
靭本町
日鉄本町ビル
大阪会館
靭公園
相愛高
本町駅
フォレシティ西本町
信濃橋
大阪西本町局
阿波座
大和ビル
立売堀1
難波別院
日建ビル
大阪厚生年金会館
200 m
©2009 ZENRIN CO.,LTD.（Z10LA第048号）