平成22年４月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

平成22年６月15日

不動産投資信託証券発行者名　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　比留田　雅哉

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　代表取締役社長　比留田　雅哉

問合せ先責任者　投資管理部長　黒島　栄二郎　Tel　03－5413－5348

有価証券報告書提出予定日　平成22年７月28日
分配金支払開始予定日　平成22年７月20日

（百万円未満切捨て）

１．平成22年４月期の運用、資産の状況（平成21年11月１日～平成22年４月30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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年４月期	652	(2.9)	323	(4.9)	169	(△33.1)	168	(△33.2)
21年10月期	633	(△1.0)	308	(△2.1)	253	(△3.3)	252	(△3.3)

	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
	円	%	%	%
22年４月期	5,164	1.1	0.7	26.0
21年10月期	7,733	1.7	1.2	40.0

（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	%	%
22年４月期	5,164	168	0	―	99.9	1.1
21年10月期	7,734	252	0	―	100.0	1.7

（注）　配当性向は、小数点第１位未満を切捨てて表示しています。

（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
22年４月期	25,146	15,097	60.0	461,703
21年10月期	21,326	15,181	71.2	464,272

（参考）　自己資本　22年４月期　15,097百万円　　21年10月期　15,181百万円

（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
22年４月期	311	△3,719	3,448	1,663
21年10月期	382	△6	△262	1,623

２．平成22年10月期の運用状況の予想（平成22年５月１日～平成22年10月31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
22年10月期	762	(16.9)	382	(18.0)	219	(29.1)	218	(29.2)	6,675	0

（参考）　１口当たりの予想当期純利益（平成22年10月期）　6,674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）	22年４月期	32,700口	21年10月期	32,700口
②　期末自己投資口数	22年４月期	0口	21年10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、24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

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来性に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提条件に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想値は４ページ「第10期（平成22年５月１日～平成22年10月31日）の運用状況の予想の前提条件」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口当たり分配金は変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

添付されている財務諸表は、日本の会計基準によって作成されたものです。

１．投資法人の関係法人

後記47ページの「投資法人の仕組み」をご参照下さい。

２．運用方針及び運用状況

（１）運用方針

ＦＣレジデンシャル投資法人（以下、「本投資法人」という。）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物件を取得し実質的な運用を開始し、その後、平成21年10月期までに3物件の取得及び4物件の売却を行いました。当期におきましては3物件を追加取得したため、当期末(平成22年4月30日)現在では、合計19物件を保有しています。

Ｂ．平成22年４月期運用実績

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㎡)を追加取得し、保有物件は合計20物件(取得価格： 27,178百万円、賃貸可能面積：34,551.43㎡)となりましたが、不動産市場の変調に対応し、第5期に1物件(取得価格：3,470百万円、賃貸可能面積：3,898.47㎡)、第6期に3物件(取得価格：3,911百万円、賃貸可能面積：4,466.69㎡)を売却しました。

当期におきましてはポートフォリオの拡充及びNOI利回りの向上を図るべく3物件（取得価格：3,618百万円、賃貸可能面積：7,840.06㎡）の新規取得を行い、その結果、当期末（平成22年4月30日）での保有物件は19物件、取得価格の総額は23,415百万円、賃貸可能面積は34,026.33㎡となっています。

Ｃ．資金調達の実績

本投資法人は、既存借入金の返済に充てるため平成22年1月29日付けで5,590百万円を、また、新規物件の取得資金等に充てるため平成22年3月31日付けで3,800百万円の借入れを行いました。その結果、平成22年4月末における借入金の残高は9,390百万円、総資産に占める有利子負債比率は37.3％となりました。

当期の借入れにあたっては、借入期間の長期化、金利上昇リスクの軽減を目的とし、長期固定金利での借入を行っております。

Ｄ．業績及び分配

上記の運用の結果、本投資法人は、平成22年4月期の実績として、営業収益652百万円、営業利益323百万円、経常利益169百万円、当期純利益168百万円を計上しました。

分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を5,164円としました。

②　次期の見通し

我が国の経済は2008年以降、世界的な金融危機の深刻化、世界同時不況という環境のなか、長らく景気後退局面が続いており、2009年にはアジアを中心とした海外経済の改善などを背景とした景気の持ち直しが一部に見られましたが、経済活動は全般的には低調な状況から抜け出せず、さらに本年春には、ギリシャの経済危機に端を発した世界的な金融資本市場の混乱もあり、引続き不透明な状態にあります。

しかし不動産市場においては、行き過ぎた感があった信用収縮に緩和の兆しが見られ、不動産売買市場では一昨年終盤からの投げ売り的な買い手市場から、混乱が収束し、売り手・買い手の目線が合うマーケットになりつつあります。ただ、本投資法人の主な投資対象となる賃貸住宅市場では、大都市部での世帯数の継

続的な増加傾向により一定レベルの需要増はあるものの、長引く不況とデフレ基調が続く中、賃料下落圧力が高い状況にあります。

このような厳しい経済環境及び不動産市場の下、本投資法人ではマーケットの動きを的確に捉え、ポートフォリオの資産価値向上に資する外部成長を再開しました。今後は、財務内容の健全性を優先しながらも、ポートフォリオの資産価値の向上と更なる外部成長の機会を見据え、一等地への集中投資と戦略的な運用を明確な基本方針とし、保有ポートフォリオの高い稼働率の維持と純収益の向上に注力するとともに、景気後退の長期化が国内不動産市場に与える影響、金利動向、需給バランス、資金調達環境など様々なリスク要因を注視しながら、収益基盤の安定化を図る施策を実行します。

Ａ．今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、規約に定められた基本方針に基づき、中長期にわたる安定した収益の確保を目指し、東京都心を中心に、その他首都圏及び政令指定都市等に立地する主たる用途を居住施設又はホテルとする不動産等を主な投資対象としています。

日本経済および不動産市場は引き続き厳しい環境にありますが、本投資法人が保有するポートフォリオは東京23区内が全体の81.48％（取得価格に基づき加重平均した割合）を占め、東京都区部への人口流入と核家族化等による世帯数の増加を背景とした堅実な需要に支えられ、平成17年10月の上場以来安定した賃料水準と高い稼働率を維持し、その収益を生み出す源泉は安定しています。

今後の不動産マーケットにおいては、景気後退局面の長期化により引き続き不安定な状況が続くとも想定されておりますが、本投資法人では市場の動きを冷静に判断し外部成長を再開いたしました。今後も中長期的な需給動向を見極め、収益力の上昇と資産価値の堅実な増加を期待出来る優良物件の運用に注力するとともに、収益基盤の安定化に期する更なる外部成長の可能性を模索していく方針です。

Ｂ．決算期後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

Ｃ．運用状況の見通し

第10期（平成22年５月１日～平成22年10月31日）の運用状況については、営業収益762百万円、営業利益382百万円、経常利益219百万円、当期純利益218百万円、１口当たり分配金6,675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10期（平成22年５月１日～平成22年10月31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、営業利益、経常利益、当期純利益及び１口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

第10期（平成22年５月１日～平成22年10月31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10期 ： 平成22年５月１日～平成22年10月31日（184日間）
運用資産	・第10期末までに運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提としています。なお、第９期末時点で保有する物件は19物件です。 ・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います。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います。 ・平成22年３月31日に取得した３物件（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）が通期で稼働することによる増収を見込んでおります。 ・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います。

項目	前提条件
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います。 ・保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち当期に納付する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しておりますが、不動産等を新規に取得した年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、譲渡人に支払う当該精算金相当額を取得原価に算入する為、費用計上されません。 ・委託管理料は50百万円（前期比３百万円の増加）を前提としています。 ・公租公課につきましては、約34百万円の計上を前提としています。 ・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９百万円（前期比３百万円の減少）の計上を前提としています。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います。（平成22年10月期　約105百万円）
営業外費用	・有利子負債の増加により支払利息は約145百万円（前期比40百万円の増加）を前提としており、融資関連費用は新規調達による一時費用を見込んでいない為、約15百万円（前期比20百万円の減少）の計上を前提としています。
有利子負債	・第９期末現在、9,390百万円の有利子負債（長期借入金のみ）を有しており、本有利子負債に対して第10期中に49百万円の元本返済を前提としています。 ・借入金の金利は、全て固定金利です。
発行済投資口数	・第９期末現在の発行済投資口数32,700口を前提としています。但し、実際には期中に投資口の発行等を行うことにより変動する可能性があります。 ・１口当たりの当期純利益及び分配金につきましても、上記発行済投資口数32,700口を前提として算出しています。
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います。 ・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。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

Ｄ．その他

平成22年４月６日開催の本投資法人の役員会において第三者割当による新投資口発行が承認されましたが、平成22年４月26日付けで大口投資主から執行役員に対する発行行為仮処分命令の申し立てがあり、本申し立てに対し、東京地方裁判所から平成22年５月11日付けで仮処分決定の認可決定を受けました。

本投資法人としましては東京地方裁判所の決定を受け第三者による新投資口発行を中止することとし、平成22年４月６日付けで関東財務局に提出した有価証券届出書の取り下げを、平成22年５月12日付けで行いました。

３．財務諸表等

（１）財務諸表

①　貸借対照表

（単位：千円）

	前期 （平成21年10月31日現在）	当期 （平成22年４月30日現在）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	667,486	629,117
信託現金及び信託預金	※1 955,835	※1 1,034,009
営業未収入金	5,588	20,039
未収消費税等	－	21,277
前払費用	3,276	41,252
繰延税金資産	18	19
その他	5,801	7,597
流動資産合計	1,638,007	1,753,314
固定資産		
有形固定資産		
建物	126,738	126,979
減価償却累計額	△9,400	△10,887
建物（純額）	※1 117,337	116,092
構築物	2,842	2,842
減価償却累計額	△275	△318
構築物（純額）	※1 2,567	2,524
工具、器具及び備品	4,827	4,827
減価償却累計額	△690	△800
工具、器具及び備品（純額）	※1 4,136	4,027
土地	※1 329,736	329,736
信託建物	5,351,792	7,137,718
減価償却累計額	△554,145	△630,636
信託建物（純額）	※1 4,797,647	※1 6,507,082
信託構築物	31,969	41,333
減価償却累計額	△4,133	△4,728
信託構築物（純額）	※1 27,836	※1 36,605
信託機械及び装置	53,619	62,920
減価償却累計額	△7,373	△8,439
信託機械及び装置（純額）	※1 46,246	※1 54,481
信託工具、器具及び備品	546,872	574,731
減価償却累計額	△74,613	△84,263
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 472,259	※1 490,467
信託土地	※1 13,868,042	※1 15,784,963
有形固定資産合計	19,665,810	23,325,980
無形固定資産		
その他	48	48
無形固定資産合計	48	48
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	58	57,472
投資その他の資産合計	10,058	67,472
固定資産合計	19,675,916	23,393,501

（単位：千円）

	前期 （平成21年10月31日現在）	当期 （平成22年４月30日現在）
繰延資産		
創立費	12,855	－
繰延資産合計	12,855	－
資産合計	21,326,780	25,146,815
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※1 5,590,000	－
1年内返済予定の長期借入金	－	※1 98,000
未払金	6,157	12,772
未払費用	81,740	142,060
未払法人税等	933	950
前受金	68,119	75,366
その他	2,755	2,974
流動負債合計	5,749,706	332,124
固定負債		
長期借入金	－	※1 9,292,000
預り敷金及び保証金	2,164	2,164
信託預り敷金及び保証金	393,190	422,832
固定負債合計	395,355	9,716,997
負債合計	6,145,062	10,049,121
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	14,928,800	14,928,800
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	252,917	168,893
剰余金合計	252,917	168,893
投資主資本合計	15,181,717	15,097,693
純資産合計	※2 15,181,717	※2 15,097,693
負債純資産合計	21,326,780	25,146,815

② 損益計算書

（単位：千円）

	前期 自 平成21年５月１日 至 平成21年10月31日	当期 自 平成21年11月１日 至 平成22年４月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 627,567	※1 647,412
その他賃貸事業収入	※1 6,429	※1 5,260
営業収益合計	633,996	652,673
営業費用		
賃貸事業費用	※1 215,771	※1 226,615
資産運用報酬	50,825	55,103
資産保管手数料	2,143	2,111
一般事務委託手数料	11,022	9,378
会計監査人報酬	6,500	7,000
役員報酬	2,219	2,220
その他営業費用	36,892	26,379
営業費用合計	325,376	328,809
営業利益	308,620	323,864
営業外収益		
受取利息	318	327
還付加算金	964	3
未払分配金戻入	683	647
雑収入	2	57
営業外収益合計	1,968	1,035
営業外費用		
支払利息	43,044	105,377
融資関連費用	810	36,782
創立費償却	12,855	12,855
営業外費用合計	56,710	155,015
経常利益	253,879	169,883
税引前当期純利益	253,879	169,883
法人税、住民税及び事業税	988	1,006
法人税等調整額	△8	△0
法人税等合計	980	1,005
当期純利益	252,898	168,877
前期繰越利益	19	16
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	252,917	168,893

③　投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日	当期 自　平成21年11月１日 至　平成22年４月30日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	14,928,800	14,928,800
当期末残高	※1 14,928,800	※1 14,928,800
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
前期末残高	261,619	252,917
当期変動額		
剰余金の配当	△261,600	△252,901
当期純利益	252,898	168,877
当期変動額合計	△8,701	△84,024
当期末残高	252,917	168,893
投資主資本合計		
前期末残高	15,190,419	15,181,717
当期変動額		
剰余金の配当	△261,600	△252,901
当期純利益	252,898	168,877
当期変動額合計	△8,701	△84,024
当期末残高	15,181,717	15,097,693
純資産合計		
前期末残高	15,190,419	15,181,717
当期変動額		
剰余金の配当	△261,600	△252,901
当期純利益	252,898	168,877
当期変動額合計	△8,701	△84,024
当期末残高	15,181,717	15,097,693

④　金銭の分配に係る計算書

項目	前期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日	当期 自　平成21年11月１日 至　平成22年４月30日
Ⅰ　当期未処分利益	252,917,921円	168,893,786円
Ⅱ　分配金の額	252,901,800円	168,862,800円
（投資口１口当たり分配金の額）	(7,734円)	(5,164円)
Ⅲ　次期繰越利益	16,121円	30,986円
分配金の額の算出方法	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利益の金額の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252,901,800円を利益分配金として分配することとしました。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利益の金額の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168,862,800円を利益分配金として分配することとしました。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

（単位：千円）

	前期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日	当期 自　平成21年11月１日 至　平成22年４月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	253,879	169,883
減価償却費	81,525	89,441
長期前払費用償却額	57	8,424
創立費償却額	12,855	12,855
受取利息	△318	△327
支払利息	43,044	105,377
未収入金の増減額（△は増加）	－	△1,327
未収消費税等の増減額（△は増加）	67,596	△23,630
前払費用の増減額（△は増加）	5,070	△6,373
未払費用の増減額（△は減少）	△10,331	7,875
前受金の増減額（△は減少）	△6,682	7,246
その他	△15,005	△4,337
小計	431,692	365,110
利息の受取額	318	327
利息の支払額	△48,352	△52,932
法人税等の支払額	△804	△989
営業活動によるキャッシュ・フロー	382,854	311,514
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	－	△241
信託有形固定資産の取得による支出	△3,968	△3,749,370
信託預り敷金及び保証金の支出	△11,321	△15,345
信託預り敷金及び保証金の収入	8,952	44,987
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,337	△3,719,970
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	－	△5,590,000
長期借入れによる収入	－	9,390,000
長期前払費用の支払額	－	△98,595
分配金の支払額	△262,945	△253,144
財務活動によるキャッシュ・フロー	△262,945	3,448,260
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	113,570	39,804
現金及び現金同等物の期首残高	1,509,751	1,623,322
現金及び現金同等物の期末残高	※1　1,623,322	※1　1,663,126

⑥　注記表

（継続企業の前提に関する注記）

前期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日	当期 自　平成21年11月１日 至　平成22年４月30日
該当事項はありません。	同左

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

項　目	前期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日	当期 自　平成21年11月１日 至　平成22年４月30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） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物　3～47年 構築物　10～30年 機械及び装置　10～27年 工具、器具及び備品　6～30年 ②長期前払費用 定額法を採用しています。	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	創立費 ５年間の各計算期間で均等額を償却しております。	創立費 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納付する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。	固定資産税等の処理方法 同左
４．ヘッジ会計の方法	該当事項はありません	同左
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います。	同左

項　目	前期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日	当期 自　平成21年11月１日 至　平成22年４月30日
６．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	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います。 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います。 （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）信託預り敷金及び保証金 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、税抜方式によっています。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います。	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

（会計方針の変更）

前期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日	当期 自　平成21年11月１日 至　平成22年４月30日
該当事項はありません。	同左

（表示方法の変更）

前期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日	当期 自　平成21年11月１日 至　平成22年４月30日
該当事項はありません。	同左

（貸借対照表に関する注記）

前期 （平成21年10月31日）	当期 （平成22年４月30日）
※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　955,835 建物　117,337 構築物　2,567 工具、器具及び備品　4,136 土地　329,736 信託建物　4,797,647 信託構築物　27,836 信託機械及び装置　46,246 信託工具、器具及び備品　472,259 信託土地　13,868,042 合　計　20,621,646 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） 短期借入金　5,590,000	※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　913,699 信託建物　5,978,882 信託構築物　30,990 信託機械及び装置　54,481 信託工具、器具及び備品　435,273 信託土地　14,099,454 合　計　21,512,781 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） 1年内返済予定の長期借入金　98,000 長期借入金　9,292,000 合　計　9,390,000
※２．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	※２．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

（損益計算書に関する注記）

前期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日		当期 自　平成21年11月１日 至　平成22年４月30日	
※１．不動産賃貸事業損益の内訳		※１．不動産賃貸事業損益の内訳	
	（単位：千円）		（単位：千円）
Ａ．不動産賃貸事業収益		Ａ．不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃貸料収入	580,653	賃貸料収入	600,639
駐車場収入	10,086	駐車場収入	10,499
礼金更新料収入	6,321	礼金更新料収入	7,386
付帯収入	30,506	付帯収入	28,887
計	627,567	計	647,412
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
原状回復費収入	6,429	原状回復費収入	5,260
計	6,429	計	5,260
不動産賃貸事業収益合計	633,996	不動産賃貸事業収益合計	652,673
Ｂ．不動産賃貸事業費用		Ｂ．不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
委託管理料	43,318	委託管理料	47,393
信託報酬	9,708	信託報酬	10,087
水道光熱費	26,942	水道光熱費	25,771
公租公課	34,209	公租公課	34,199
損害保険料	1,301	損害保険料	1,499
修繕費	14,003	修繕費	13,783
減価償却費	81,525	減価償却費	89,441
その他賃貸費用	4,761	その他賃貸費用	4,438
不動産賃貸事業費用合計	215,771	不動産賃貸事業費用合計	226,615
Ｃ．不動産賃貸事業損益（A－B）	418,224	Ｃ．不動産賃貸事業損益（A－B）	426,057

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前期 （平成21年10月31日）	当期 （平成22年４月30日）
※１．発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数　2,000,000 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21年５月１日 至　平成21年10月31日	当期 自　平成21年11月１日 至　平成22年４月30日
※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （単位：千円） （平成21年10月31日現在） 現金及び預金　667,486 信託現金及び信託預金　955,835 現金及び現金同等物　1,623,322	※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22年4月30日現在） 現金及び預金　629,117 信託現金及び信託預金　1,034,009 現金及び現金同等物　1,663,126

（リース取引に関する注記）

前期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日	当期 自　平成21年11月１日 至　平成22年４月30日
該当事項はありません。	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　178,969 １年超　830,749 合計　1,009,719

（金融商品に関する注記）

前期（ご参考） 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日	当期 自　平成21年11月１日 至　平成22年４月30日
―	1. 金融商品の状況に関する事項 （１）金融商品に対する取組方針 本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。 資金調達については、主に投資口等の発行、借入れ又は投資法人債の発行を行う方針です。 デリバティブ取引は将来の金利の変動等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。 また、余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがありますが、その場合には、安全性と換金性を重視して投資対象を選定します。 （２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 営業債権である営業未収入金は顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに関しては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、主な取引先の信用状況を把握しています。 借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う費用も含みます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入金は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では本資産運用会社の投資管理部が資金繰表を作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項に抵触しないようモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。 （３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

前期（ご参考） 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日	当期 自　平成21年11月１日 至　平成22年４月30日

２．金融商品の時価等に関する事項

平成22年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。（（注２）参照）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）現金及び預金	629,117	629,117	―
（２）信託現金及び信託預金	1,034,009	1,034,009	―
（３）営業未収入金	20,039	20,039	―
資産合計	1,683,166	1,683,166	―
（４）長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）	9,390,000	9,463,840	73,840
負債合計	9,390,000	9,463,840	73,840

（注１）金融商品の時価の算定方法に関する事項

（１）現金及び預金、（２）信託現金及び信託預金（３）営業未収入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（４）長期借入金（１年内返済予定の長期借入金を含む）

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	2,164
信託預り敷金及び保証金	422,832

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

前期（ご参考） 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日	当期 自　平成21年11月１日 至　平成22年４月30日

（注３）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	629,117	―	―
信託現金及び信託預金	1,034,009	―	―
営業未収金	20,039	―	―

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	―	―	―
信託現金及び信託預金	―	―	―
営業未収金	―	―	―

（注４）長期借入金の決算日後の返済予定額については附属明細表「第10　借入金明細表」を参照ください。

（追加情報）

当事業年度より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号　平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号　平成20年3月10日）を適用しております。

（有価証券に関する注記）

前期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日	当期 自　平成21年11月１日 至　平成22年４月30日
該当事項はありません。	同左

（デリバティブ取引に関する注記）

前期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日	当期 自　平成21年11月１日 至　平成22年４月30日
１．取引の状況に関する事項 該当事項はありません。	１．取引の状況に関する事項 同左

（関連当事者との取引に関する注記）

前期
自　平成21年５月１日
至　平成21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 （注2）	50,825 （注1）	未払費用	53,367 （注1）

（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21年11月１日
至　平成22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	本投資法人前執行役員 兼 ファンドクリエーション不動産投信株式会社前代表取締役	－	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 （注2）	36,184 （注1） （注3）	－	－
役員及びその近親者	比留田　雅哉	本投資法人現執行役員 兼 ファンドクリエーション不動産投信株式会社現代表取締役	－	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 （注2）	55,103 （注1）	未払費用	57,858 （注1）

（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
本投資法人の前執行役員である金子幸司及び現執行役員である比留田雅哉が第三者（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。
（注3）資産運用報酬は、不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬です。

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。

（税効果会計に関する注記）

前期 （平成21年10月31日）	当期 （平成22年４月30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内訳 （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 18 繰延税金資産合計 18 （繰延税金資産（流動）の純額） 18	１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （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 （繰延税金資産（流動）の純額） 19
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 39.33 （調整） 支払分配金の損金算入額 △39.18 その他 0.24 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.39	２．法延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 39.33 （調整） 支払分配金の損金算入額 △39.09 その他 0.36 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.59

（退職給付に関する注記）

前期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日	当期 自　平成21年11月１日 至　平成22年４月30日
該当事項はありません。	同左

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（ご参考） 自　平成21年 5月 1日 至　平成21年10月31日	当期 自　平成21年11月 1日 至　平成22年 4月30日
―	本投資法人は、主として都心6区、城南4区及び東京都のその他の地域、前記を除く首都圏並びに政令指定都市等において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の住宅不動産等を有しています。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。 （単位：千円） （注１）該当する賃貸等不動産の概要については、「投資法人の運用資産の状況」をご覧ください。 （注２）貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。 （注３）当期増減額のうち、主な増加は、フォレシティ富ヶ谷（1,383,629千円）、フォレシティ豊洲（1,392,406千円）及びフォレシティ西本町（966,843千円）の取得によるものであり、減少は減価償却によるものです。 （注４）当期末の時価は、大和不動産鑑定株式会社、財団法人不動産研究所の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された平成22年4月30日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。 なお、賃貸等不動産に関する平成22年4月期における損益につきましては、「注記表　損益計算書に関する注記」をご覧ください。 （追加情報） 当事業年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号　平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号　平成20年11月28日）を適用しております。

用途	貸借対照表計上額			
	前期末残高	当期増減額	当期末残高	当期末の時価
住宅	16,356,840	3,676,733	20,033,573	17,922,000
ホテル	3,308,969	▲16,562	3,292,406	3,080,000
合計	19,665,810	3,660,170	23,325,980	21,002,000

（１口当たり情報に関する注記）

前期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日	当期 自　平成21年11月１日 至　平成22年４月30日
１口当たり純資産額　464,272円 １口当たり当期純利益　7,733円 なお、１口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 　また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	１口当たり純資産額　461,703円 １口当たり当期純利益　5,164円 なお、１口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 　また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）１口当たり当期純利益算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日	当期 自　平成21年11月１日 至　平成22年４月30日
当期純利益（千円）	252,898	168,877
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（千円）	252,898	168,877
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21年５月１日 至　平成21年10月31日	当期 自　平成21年11月１日 至　平成22年４月30日
該当事項はありません。	同左

（２）発行投資口数の増減

年月日	適用	発行済投資口総数（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

平成22年4月30日現在における本投資法人の役員は以下の通りです。

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	比留田　雅哉 （注１） （注２）	昭和59年４月 昭和61年７月 平成元年８月 平成14年４月 平成15年４月 平成17年１月 平成17年６月 平成21年２月 平成22年３月 平成22年４月 平成22年４月	京王帝都電鉄株式会社（現 京王電鉄株式会社）人事部 京王不動産株式会社　管理部　営業部 日興證券株式会社（現 日興コーディアル証券株式会社） 日興ビルディング株式会社（出向） 株式会社ジョイント・アセットマネジメント資産運用部長 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社不動産運用マネジメント部　投資運用部 株式会社ファンドクリエーション　不動産運用部部長 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）取締役不動産運用部長 株式会社ファンドクリエーション　プロジェクト推進室長 ファンドクリエーション不動産投信株式会社　取締役 同社　代表取締役社長就任（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	斎藤　宏	昭和34年４月 平成16年６月 平成19年６月 平成19年６月 平成20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） 澁澤倉庫株式会社監査役就任（現任） ＦＣレジデンシャル投資法人監査役員就任（現任） チッソ株式会社監督役就任（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６月 平成21年６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 あかつき税理士法人代表社員就任（現任） ＦＣレジデンシャル投資法人監督役員就任（現任）	－

（注１）　前執行役員である金子幸司の辞任により、補欠執行役員であった比留田雅哉が平成22年４月６日付で新執行役員として就任しました。

（注２）　比留田雅哉は、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、金融商品取引法第31条の４第１項の規定に基づき、平成22年４月12日に金融庁長官に兼職の届出を提出しています。

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22年4月30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	452,381	1.8
不動産信託受益権	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	16,157,659	64.3
	東京都のその他の地域	賃貸住宅	2,459,176	9.8
	政令指定都市等	賃貸住宅	964,357	3.8
	政令指定都市等	ホテル	3,292,406	13.1
預金その他資産			1,820,834	7.2
資産合計			25,146,815	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22年４月30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22年4月30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	10,049,121	40.0
純資産総額	15,097,693	60.0
負債・純資産総額	25,146,815	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－18が不動産である他はいずれも不動産信託受益権です。

（平成22年　4月30日現在）

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）	期末算定価額（百万円）（注４）	担保設定の種類
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	7.39	1,722	1,360	質権
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	4.87	1,131	1,100	質権
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	5.34	1,249	1,180	質権
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	5.81	1,353	1,100	
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	3.52	814	643	質権
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	2.99	698	562	質権
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	H17.10.12	2,520	10.76	2,492	2,050	質権
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	3.36	776	654	質権
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	4.04	941	758	質権
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	4.48	1,040	887	質権
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	2.53	611	483	質権
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	3.98	921	763	
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	4.44	1,021	900	質権
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	1.86	452	362	
Ａ－19	都心６区及び城南５区	賃貸住宅	フォレシティ富ヶ谷	H22.３.31	1,341	5.73	1,381	1,560	質権
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	4.61	1,069	1,010	質権
Ｂ－２	東京都のその他の地域	賃貸住宅	フォレシティ豊洲	H22.３.31	1,349	5.76	1,389	1,540	質権
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	14.56	3,292	3,080	質権
Ｄ－２	政令指定都市等	賃貸住宅	フォレシティ西本町	H22.３.31	927	3.96	964	1,010	質権
合計					23,415	100.00	23,325	21,002	

（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）「期末算定価額」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22年４月30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－５～Ａ－19、Ｂ－１～Ｂ－２、Ｄ－１～Ｄ－２　　財団法人日本不動産研究所：Ａ－１～Ａ－３

（注５）金額は、百万円未満を切り捨てています。

① 賃貸の概要

（平成22年 4月30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	1,521.81	91.5	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-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	904.87	97.5	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	929.72	90.2	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-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	574.90	86.2	1	35	パス・スルー
A-14	フォレシティ桜新町	1,182.96	1,132.11	95.7	1	26	パス・スルー
A-16	フォレシティ新蒲田	1,756.33	1,724.60	98.2	1	46	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
A-19	フォレシティ富ヶ谷	2,105.94	1,971.59	93.6	1	42	パス・スルー
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
B-２	フォレシティ豊洲	3,058.24	3,058.24	100.0	1	99	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)
D-２	フォレシティ西本町	2,675.88	2,675.88	100.0	1	85	固定賃料型
合計		34,026.33	33,372.14	98.1	19	1,143	―

（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することが可能な面積を記載しています。

（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すること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。

（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に定められた賃料は、いずれも売上歩合によるものではなく、一定の金額でとりきめられています。

② 主要なテナントの概要

平成22年 4月30日現在における主要なテナント毎の賃貸面積及び当期賃料総額等は下表のとおりです。

なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

（平成22年 4月30日現在）

テナント名	業種	サブリース種別	対象物件	賃貸面積（㎡）	面積比率（%）	当期賃料総額（千円）	賃料比率（%）
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	21.2	147,593	22.6
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、フォレシティ新蒲田	7,002.79	21.0	191,654	29.4
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	不動産管理業	パス・スルー	ファルコン心斎橋、フォレシティ麻布十番	6,824.74	20.5	176,490	27.0
株式会社長谷工ライブネット	不動産業	固定賃料型	フォレシティ豊洲、フォレシティ西本町	5,734.12	17.2	15,677（注３）	2.4
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	3,832.59	11.5	87,210	13.4
主要なテナントの合計				30,470.83	91.3	618,625	94.8
全体ポートフォリオの合計				33,372.14	100.0	652,673	100.0

（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。

（注３）フォレシティ豊洲、フォレシティ西本町の賃料は、平成22年３月31日から平成22年４月30日までの金額を記載しています。

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22年 4月30日現在）

テナントの総数の合計		19社
月額総賃料		118,964千円
敷金・保証金の合計		422,603千円
総賃貸可能面積		34,026.33㎡
総賃貸面積		33,372.14㎡
稼働率		98.1%
総賃貸可能戸数		1,143戸
賃貸戸数		1,121戸
最近５年の稼働率（%）	平成22年４月30日	98.1%
	平成21年10月31日	98.3%
	平成21年４月30日	98.1%
	平成20年10月31日	99.1%
	平成20年４月30日	98.2%
	平成19年10月31日	98.4%

（注１）賃料が変動する賃貸借契約については、平成22年４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22年４月30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います。

■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22年４月30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）	
運用期間	自：平成21年11月１日 至：平成22年4月30日
(A) 賃貸事業収入　小計	45,455
貸室賃料・共益費	44,344
その他収入	1,110
(B) 賃貸事業費用　小計	13,644
管理業務費	6,693
修繕費	1,503
公租公課	2,801
水道光熱費	497
損害保険料	104
その他賃貸事業費用	2,044
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	31,811
(D) 減価償却費	5,175
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	26,635

◇賃貸借の概要◇（平成22年 4月30日現在）		
テナント総数		1
賃貸可能戸数		68
賃貸戸数		61
賃貸可能面積（㎡）		1,663.87
賃貸面積（㎡）		1,521.81
月額賃料（千円）		7,493
敷金等（千円）		15,106
稼働率（％）		91.5
◇価格等◇（単位：百万円）		
取得価格		1,730
取得時の不動産鑑定	評価額	1,730
	価格時点	平成17年６月
期末評価	評価額	1,360
	価格時点	平成22年４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	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（注）			
信託受託者	新生信託銀行株式会社			
サブリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（注）		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）	
運用期間	自：平成21年11月１日 至：平成22年4月30日
(A) 賃貸事業収入　小計	36,292
貸室賃料・共益費	34,178
その他収入	2,113
(B) 賃貸事業費用　小計	10,183
管理業務費	5,224
修繕費	1,438
公租公課	1,847
水道光熱費	368
損害保険料	67
その他賃貸事業費用	1,236
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	26,109
(D) 減価償却費	3,832
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	22,277

◇賃貸借の概要◇（平成22年 4月30日現在）		
テナント総数		1
賃貸可能戸数		48
賃貸戸数		46
賃貸可能面積（㎡）		1,111.20
賃貸面積（㎡）		1,064.90
月額賃料（千円）		5,664
敷金等（千円）		10,684
稼働率（％）		95.8
◇価格等◇（単位：百万円）		
取得価格		1,140
取得時の不動産鑑定	評価額	1,140
	価格時点	平成17年６月
期末評価	評価額	1,100
	価格時点	平成22年４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）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22年 4月30日現在）		
運用期間	自：平成21年11月１日 至：平成22年4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	37,800	賃貸可能戸数		36
貸室賃料・共益費	35,031	賃貸戸数		35
その他収入	2,769	賃貸可能面積（㎡）		1,177.20
(B) 賃貸事業費用　小計	8,035	賃貸面積（㎡）		1,144.50
管理業務費	4,235	月額賃料（千円）		6,003
修繕費	691	敷金等（千円）		11,718
公租公課	1,648	稼働率（％）		97.2
水道光熱費	586	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	61	取得価格		1,250
その他賃貸事業費用	810	取得時の不動産鑑定	評価額	1,250
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	29,764		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	1,180
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	25,271		価格時点	平成22年４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）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－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22年 4月30日現在）		
運用期間	自：平成21年11月１日 至：平成22年4月30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	2,520	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	1,946	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	－	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	73	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)）	34,724		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	4,869	期末評価	評価額	1,100
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	29,855		価格時点	平成22年４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）	
運用期間	自：平成22年11月１日 至：平成22年4月30日
(A) 賃貸事業収入　小計	24,637
貸室賃料・共益費	24,325
その他収入	311
(B) 賃貸事業費用　小計	5,198
管理業務費	2,520
修繕費	285
公租公課	1,236
水道光熱費	365
損害保険料	58
その他賃貸事業費用	731
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	19,438
(D) 減価償却費	3,489
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	15,949

◇賃貸借の概要◇（平成22年 4月30日現在）		
テナント総数		1
賃貸可能戸数		40
賃貸戸数		39
賃貸可能面積（㎡）		927.90
賃貸面積（㎡）		904.87
月額賃料（千円）		4,087
敷金等（千円）		8,333
稼働率（％）		97.5
◇価格等◇（単位：百万円）		
取得価格		824
取得時の不動産鑑定	評価額	824
	価格時点	平成17年６月
期末評価	評価額	643
	価格時点	平成22年４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、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）	
運用期間	自：平成21年11月１日 至：平成22年4月30日
(A) 賃貸事業収入　小計	20,925
貸室賃料・共益費	20,925
その他収入	－
(B) 賃貸事業費用　小計	1,426
管理業務費	－
修繕費	－
公租公課	877
水道光熱費	－
損害保険料	47
その他賃貸事業費用	501
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	19,498
(D) 減価償却費	2,531
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	16,967

◇賃貸借の概要◇（平成22年 4月30日現在）		
テナント総数		1
賃貸可能戸数		30
賃貸戸数		30
賃貸可能面積（㎡）		821.84
賃貸面積（㎡）		821.84
月額賃料（千円）		3,487
敷金等（千円）		10,440
稼働率（％）		100.0
◇価格等◇（単位：百万円）		
取得価格		701
取得時の不動産鑑定	評価額	701
	価格時点	平成17年６月
期末評価	評価額	562
	価格時点	平成22年４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22年 4月30日現在）		
運用期間	自：平成21年11月１日 至：平成22年4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	70,293	賃貸可能戸数		114
貸室賃料・共益費	69,142	賃貸戸数		114
その他収入	1,150	賃貸可能面積（㎡）		3,452.29
(B) 賃貸事業費用　小計	8,883	賃貸面積（㎡）		3,452.29
管理業務費	1,761	月額賃料（千円）		11,190
修繕費	2,259	敷金等（千円）		25,000
公租公課	3,520	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	711	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	129	取得価格		2,520
その他賃貸事業費用	501	取得時の不動産鑑定	評価額	2,520
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	61,409		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	9,593	期末評価	評価額	2,050
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	51,816		価格時点	平成22年４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・つくばエクスプレス線「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22年 4月30日現在）		
運用期間	自：平成21年11月１日 至：平成22年4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	24,502	賃貸可能戸数		31
貸室賃料・共益費	23,627	賃貸戸数		30
その他収入	874	賃貸可能面積（㎡）		1,030.63
(B) 賃貸事業費用　小計	6,008	賃貸面積（㎡）		929.72
管理業務費	3,560	月額賃料（千円）		3,889
修繕費	208	敷金等（千円）		9,622
公租公課	1,218	稼働率（％）		90.2
水道光熱費	319	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	53	取得価格		786
その他賃貸事業費用	648	取得時の不動産鑑定	評価額	786
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	18,493		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	3,502	期末評価	評価額	654
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	14,991		価格時点	平成22年４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）	
運用期間	自：平成21年11月１日 至：平成22年4月30日
(A) 賃貸事業収入　小計	29,040
貸室賃料・共益費	29,040
その他収入	－
(B) 賃貸事業費用　小計	1,978
管理業務費	－
修繕費	4
公租公課	1,410
水道光熱費	－
損害保険料	62
その他賃貸事業費用	501
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	27,061
(D) 減価償却費	3,405
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	23,655

◇賃貸借の概要◇（平成22年 4月30日現在）		
テナント総数		1
賃貸可能戸数		48
賃貸戸数		48
賃貸可能面積（㎡）		1,332.87
賃貸面積（㎡）		1,332.87
月額賃料（千円）		4,840
敷金等（千円）		14,520
稼働率（％）		100.0
◇価格等◇（単位：百万円）		
取得価格		946
取得時の不動産鑑定	評価額	946
	価格時点	平成17年６月
期末評価	評価額	758
	価格時点	平成22年４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－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		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）	
運用期間	自：平成21年11月１日 至：平成22年4月30日
(A) 賃貸事業収入　小計	29,789
貸室賃料・共益費	29,196
その他収入	593
(B) 賃貸事業費用　小計	4,628
管理業務費	1,269
修繕費	893
公租公課	1,458
水道光熱費	311
損害保険料	51
その他賃貸事業費用	644
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	25,161
(D) 減価償却費	3,678
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	21,482

◇賃貸借の概要◇（平成22年 4月30日現在）		
テナント総数		1
賃貸可能戸数		53
賃貸戸数		53
賃貸可能面積（㎡）		1,452.61
賃貸面積（㎡）		1,452.61
月額賃料（千円）		4,770
敷金等（千円）		10,000
稼働率（％）		100.0
◇価格等◇（単位：百万円）		
取得価格		1,050
取得時の不動産鑑定	評価額	1,050
	価格時点	平成17年６月
期末評価	評価額	887
	価格時点	平成22年４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）	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）	
運用期間	自：平成21年11月１日 至：平成22年4月30日
(A) 賃貸事業収入　小計	17,972
貸室賃料・共益費	17,409
その他収入	563
(B) 賃貸事業費用　小計	4,722
管理業務費	1,875
修繕費	733
公租公課	770
水道光熱費	189
損害保険料	28
その他賃貸事業費用	1,125
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	13,250
(D) 減価償却費	2,182
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	11,067

◇賃貸借の概要◇（平成22年 4月30日現在）		
テナント総数		1
賃貸可能戸数		35
賃貸戸数		30
賃貸可能面積（㎡）		667.16
賃貸面積（㎡）		574.90
月額賃料（千円）		2,647
敷金等（千円）		5,106
稼働率（％）		86.2
◇価格等◇（単位：百万円）		
取得価格		592
取得時の不動産鑑定	評価額	605
	価格時点	平成17年６月
期末評価	評価額	483
	価格時点	平成22年４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）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）	
運用期間	自：平成21年11月１日 至：平成22年4月30日
(A) 賃貸事業収入　小計	26,927
貸室賃料・共益費	25,395
その他収入	1,531
(B) 賃貸事業費用　小計	7,509
管理業務費	3,645
修繕費	1,838
公租公課	982
水道光熱費	318
損害保険料	45
その他賃貸事業費用	679
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	19,418
(D) 減価償却費	3,561
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	15,857

◇賃貸借の概要◇（平成22年 4月30日現在）		
テナント総数		1
賃貸可能戸数		26
賃貸戸数		25
賃貸可能面積（㎡）		1,182.96
賃貸面積（㎡）		1,132.11
月額賃料（千円）		4,428
敷金等（千円）		9,410
稼働率（％）		95.7
◇価格等◇（単位：百万円）		
取得価格		932
取得時の不動産鑑定	評価額	932
	価格時点	平成17年６月
期末評価	評価額	763
	価格時点	平成22年４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－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%（指定）／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）	
運用期間	自：平成21年11月１日 至：平成22年4月30日
(A) 賃貸事業収入　小計	38,861
貸室賃料・共益費	34,766
その他収入	4,095
(B) 賃貸事業費用　小計	8,666
管理業務費	4,302
修繕費	1,083
公租公課	2,000
水道光熱費	486
損害保険料	124
その他賃貸事業費用	670
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	30,194
(D) 減価償却費	5,164
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	25,030

◇賃貸借の概要◇（平成22年 4月30日現在）		
テナント総数		1
賃貸可能戸数		46
賃貸戸数		45
賃貸可能面積（㎡）		1,756.33
賃貸面積（㎡）		1,724.60
月額賃料（千円）		5,632
敷金等（千円）		11,064
稼働率（%）		98.2
◇価格等◇（単位：百万円）		
取得価格		1,040
取得時の不動産鑑定	評価額	1,040
	価格時点	平成17年６月
期末評価	評価額	900
	価格時点	平成22年４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－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％／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22年 4月30日現在）		
運用期間	自：平成21年11月1日 至：平成22年4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	13,654	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	666	賃貸可能面積（㎡）		599.30
(B) 賃貸事業費用　小計	2,102	賃貸面積（㎡）		599.30
管理業務費	803	月額賃料（千円）		2,164
修繕費	718	敷金等（千円）		2,164
公租公課	366	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	194	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	19	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)）	11,551		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	362
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	9,913		価格時点	平成22年４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。

物件番号　A-19　物件名称：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	672.82	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	2,747.83	建築時期	平成18年2月
	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			
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

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成22年 4月30日現在）		
運用期間	自：平成22年3月31日 至：平成22年4月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	9,544	賃貸可能戸数		42
貸室賃料・共益費	8,918	賃貸戸数		39
その他収入	626	賃貸可能面積（㎡）		2,105.94
(B) 賃貸事業費用　小計	1,320	賃貸面積（㎡）		1,971.59
管理業務費	978	月額賃料（千円）		8,336
修繕費	205	敷金等（千円）		15,266
公租公課	－	稼働率（％）		93.6
水道光熱費	－	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	22	取得価格		1,341
その他賃貸事業費用	115	取得時の不動産鑑定	評価額	1,560
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	8,224		価格時点	平成22年３月
(D) 減価償却費	2,460	期末評価	評価額	1,560
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	5,763		価格時点	平成22年４月

物件特性
物件環境：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します。都心部及び都内主要地域へのアクセスも極めて良好であり、鉄道交通の利便性にも優れる地域です。東京メトロ千代田線「代々木公園」駅、小田急小田原線「代々木八幡」駅徒歩10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　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)/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22年４月30日現在）		
運用期間	自：平成21年11月１日 至：平成22年４月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	33,855	賃貸可能戸数		67
貸室賃料・共益費	33,488	賃貸戸数		67
その他収入	367	賃貸可能面積（㎡）		1,572.39
(B) 賃貸事業費用　小計	4,181	賃貸面積（㎡）		1,572.39
管理業務費	1,422	月額賃料（千円）		5,210
修繕費	530	敷金等（千円）		7,694
公租公課	1,063	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	478	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	69	取得価格		1,080
その他賃貸事業費用	617	取得時の不動産鑑定	評価額	1,080
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	29,674		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	1,010
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	24,518		価格時点	平成22年４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

信託不動産の土地全体で加重平均した容積率は550.38%となっています。

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
	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	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）	
運用期間	自：平成21年11月１日 至：平成22年４月30日
(A) 賃貸事業収入　小計	8,928
貸室賃料・共益費	8,928
その他収入	－
(B) 賃貸事業費用　小計	650
管理業務費	254
修繕費	8
公租公課	0
水道光熱費	84
損害保険料	24
その他賃貸事業費用	279
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	8,277
(D) 減価償却費	2,861
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	5,415

◇賃貸借の概要◇（平成22年４月30日現在）		
テナント総数		1
賃貸可能戸数		99
賃貸戸数		99
賃貸可能面積（㎡）		2,208.70
賃貸面積（㎡）		2,208.70
月額賃料（千円）		8,415
敷金等（千円）		8,415
稼働率（％）		100
◇価格等◇（単位：百万円）		
取得価格		1,349
取得時の不動産鑑定	評価額	1,530
	価格時点	平成22年３月
期末評価	評価額	1,540
	価格時点	平成22年４月

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ア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めます。

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	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（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22年４月30日現在）		
運用期間	自：平成21年11月１日 至：平成22年４月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	140,197	賃貸可能戸数		204
貸室賃料・共益費	115,301	賃貸戸数		204
その他収入	24,895	賃貸可能面積（㎡）		5,759.84
(B) 賃貸事業費用　小計	45,123	賃貸面積（㎡）		5,759.84
管理業務費	8,677	月額賃料（千円）		18,266
修繕費	1,381	敷金等（千円）		222,881
公租公課	11,054	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	20,847	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	435	取得価格		3,410
その他賃貸事業費用	2,725	取得時の不動産鑑定	評価額	3,410
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	95,073		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	19,359	期末評価	評価額	3,080
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	75,714		価格時点	平成22年４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に定められた賃料は、いずれも売上歩合によるものではなく、一定の金額でとりきめられています。

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
	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	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22年４月30日現在）		
運用期間	自：平成21年11月１日 至：平成22年４月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	6,749	賃貸可能戸数		85
貸室賃料・共益費	6,739	賃貸戸数		85
その他収入	9	賃貸可能面積（㎡）		2,262.09
(B) 賃貸事業費用　小計	393	賃貸面積（㎡）		2,262.09
管理業務費	168	月額賃料（千円）		6,234
修繕費	－	敷金等（千円）		7,294
公租公課	－	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	11	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	20	取得価格		927
その他賃貸事業費用	192	取得時の不動産鑑定	評価額	1,010
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	6,355		価格時点	平成22年２月
(D) 減価償却費	2,486	期末評価	評価額	1,010
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	3,869		価格時点	平成22年４月

物件特性
物件環境：本物件は、大阪私営地下鉄御堂筋線、中央線及び四つ橋線「本町」駅より徒歩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分の所在時間と、都心部及び市内主要地域へ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。

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）	調査時点より12年間で想定される修繕費（千円）	再調達価格（千円）	調査時点	委託調査会社	ＰＭＬ値（%）	調査時点
Ａ－１	フォレシティ六本木	①	37,510	399,900	平成20年11月	②	6.22	平成19年10月
Ａ－２	フォレシティ麻布十番	①	37,080	281,700	平成21年12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	28,850	319,400	平成21年12月	②	6.24	平成19年10月
Ａ－５	ビュロー高輪台	①	42,480	378,300	平成21年12月	②	8.49	平成19年10月
Ａ－６	フォレシティ白金台	①	27,140	258,900	平成21年７月	②	9.37	平成19年10月
Ａ－７	ビーサイト浜松町	①	33,570	193,600	平成21年12月	②	10.09	平成19年10月
Ａ－８	フォレシティ秋葉原	①	73,220	753,900	平成21年12月	②	7.23	平成19年10月
Ａ－９	スイート・ワン・コート	①	28,420	274,600	平成21年12月	②	7.36	平成19年10月
Ａ－10	ビーサイト銀座イースト	①	47,010	264,100	平成21年12月	②	7.96	平成19年10月
Ａ－12	フォレシティ笹塚	①	31,220	279,000	平成21年12月	②	8.95	平成19年10月
Ａ－13	グランプレッソ河田町	①	17,280	156,400	平成21年12月	②	7.33	平成19年10月
Ａ－14	フォレシティ桜新町	①	21,220	273,000	平成21年12月	②	8.24	平成19年10月
Ａ－16	フォレシティ新蒲田	①	43,860	421,700	平成21年12月	②	9.79	平成19年10月
Ａ－18	フォレシティ中落合	③	(注2)　5,100	121,000	平成22年１月	②	6.11	平成19年10月
Ａ－19	フォレシティ富ヶ谷	④	31,670	630,000	平成22年３月	④	10.47	平成22年３月
Ｂ－１	フォレシティ両国	①	28,780	396,900	平成21年12月	②	7.13	平成19年10月
Ｂ－２	フォレシティ豊洲	④	68,900	702,000	平成22年３月	④	6.30	平成22年３月
Ｄ－１	ファルコン心斎橋	①	273,480	1,344,500	平成22年１月	②	6.48	平成19年10月
Ｄ－２	フォレシティ西本町	④	33,880	575,000	平成22年３月	④	13.27	平成22年３月
ポートフォリオＰＭＬ		―	―	―	―	―	6.76	

（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
④　日本ＥＲＩ株式会社
（注２）調査時点より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	17,421	71.5
東京都のその他の地域	2,499	10.3
上記を除く首都圏	―	―
上記を除く政令指定都市等	4,432	18.2
合計	24,353	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。）	20,887	85.8
ホテル	3,465	14.2
その他	―	―
合計	24,353	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

既存保有物件に関し、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額のうち主要なものは下記の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称（所在地）	目 的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総額	当期支払額	既払総額
フォレシティ麻布十番弐番館（東京都港区）	屋上パラペット等クラック補修	自　平成22年 7月至 平成22年10月	1,250	－	－
フォレシティ富ヶ谷（東京都渋谷区）	屋上パラペット等塗膜防水（クラック補修含む）	自　平成22年 7月至 平成22年10月	1,650	－	－

Ｂ．期中に行った資本的支出について

既存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6,732千円であり、当期賃貸事業費用の修繕費13,783千円と合わせ合計20,516千円の工事を実施しています。

不動産等の名称（所在地）	目 的	実施期間	支出金額（千円）
フォレシティ麻布十番（東京都港区）	屋上パラペット等塗膜防水（クラック補修含む）	平成22年１月	445
フォレシティ秋葉原（東京都千代田区）	屋上パラペット等塗膜防水（クラック補修含む）	平成22年１月	1,984
スイート・ワン・コート（東京都中央区）	ＩＨヒーター・スイッチ交換	平成21年12月	123
スイート・ワン・コート（東京都中央区）	1階、2階外壁タイル補修	平成22年１月	415
フォレシティ桜新町（東京都世田谷区）	屋上パラペット等クラック補修	平成22年３月	175
フォレシティ新蒲田（東京都大田区）	屋上パラペット塗膜防水	平成22年２月	326
フォレシティ中落合（東京都新宿区）	防犯合せ型ガラス設置	平成22年４月	241
フォレシティ両国（東京都墨田区）	屋上パラペット等クラック補修	平成22年４月	224
ファルコン心斎橋（大阪府大阪市）	屋上パラペット等塗膜防水（クラック補修含む）	平成21年12月	1,963
ファルコン心斎橋（大阪府大阪市）	屋上等塗膜防水及び外壁補修	平成21年12月	520
ファルコン心斎橋（大阪府大阪市）	エレベーター・インバータ取替	平成22年４月	313
合計			6,732

Ｃ．修繕積立金

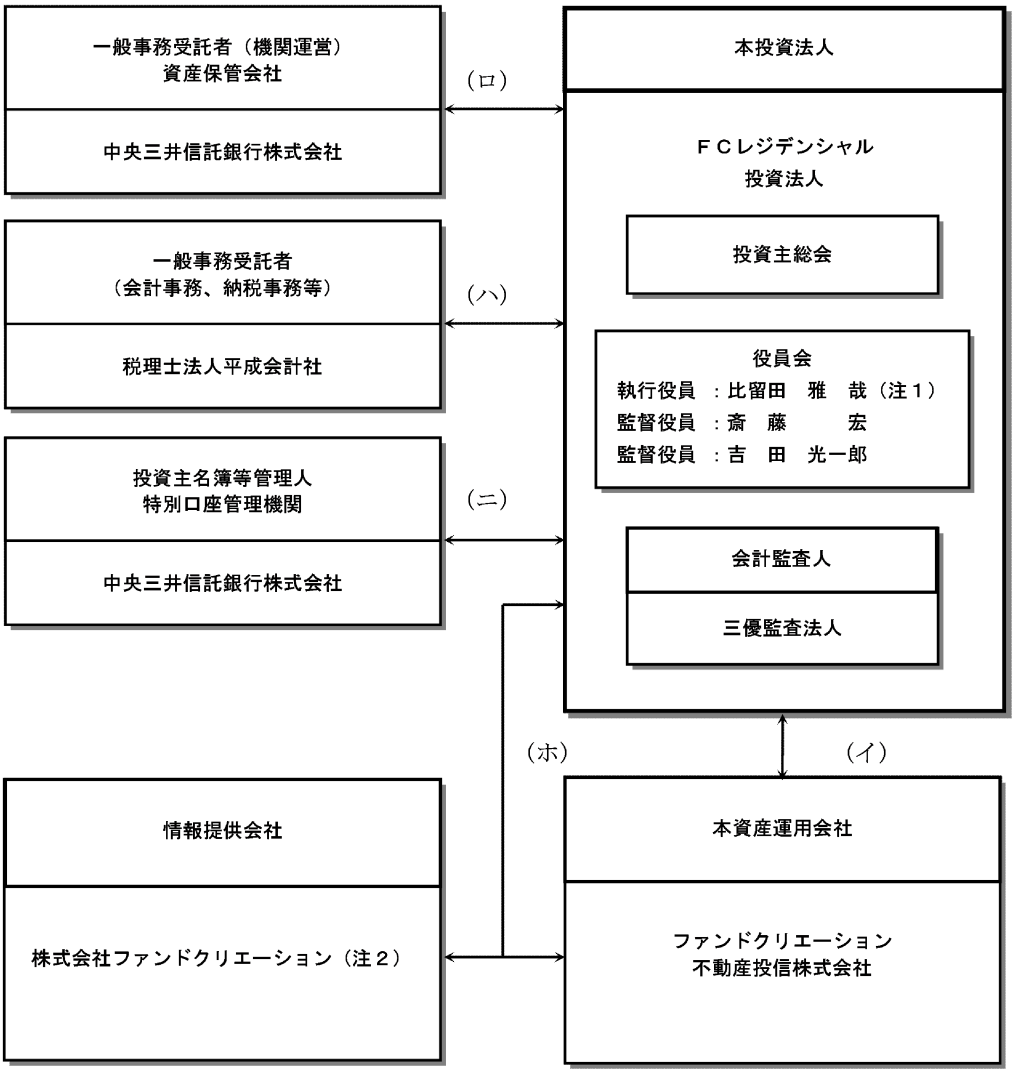
本投資法人は、物件別に策定しています長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕工事等の資金支払に充当することを目的として、以下の通り修繕積立金を積み立てています。

（単位：千円）

営業期間	第5期 自 平成19年 11月１日 至 平成20年 ４月30日	第6期 自 平成20年 ５月１日 至 平成20年 10月31日	第7期 自 平成20年 11月１日 至 平成21年 ４月30日	第8期 自 平成21年 ５月１日 至 平成21年 10月31日	第9期 自 平成21年 11月１日 至 平成22年 ４月30日
前期末積立金残高	92,467	103,993	111,855	140,726	170,175
当期積立額	22,333	19,790	32,294	32,294	42,746
当期積立金取崩額	10,807	11,928	3,423	2,845	11,042
次期繰越額	103,993	111,855	140,726	170,175	201,879

投資法人の仕組み

① 本投資法人の仕組図（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（機関運営）／資産保管業務委託契約
（ハ）一般事務委託契約（会計事務、納税事務等）
（ニ）投資主名簿等管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約
（ホ）情報提供に関する覚書

（注１）前執行役員である金子幸司の辞任により、補欠執行役員であった比留田雅哉が平成22年４月６日付で新執行役員として就任しました。
（注２）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ある株式会社ファンドクリエーショングループを親会社とするグループ会社です。

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。 投信法上の資産運用会社として、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。 本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（機関の運営） 資産保管会社 投資主名簿等管理人 特別口座管理機関	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をそれぞれ締結し、平成21年１月５日付で、本投資法人との間で投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しています。また一般事務委託契約については、平成21年８月１日付で委託事務の範囲に関する覚書に係る変更覚書を締結しています。一般事務委託契約及び委託事務の範囲に関する覚書に係る変更覚書に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号。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（投信法第208条）として、本投資法人の保有する資産（投信法67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産を意味します。）の保管に係る業務を行い、投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号及び第３号）として、投資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等を行います。
一般事務受託者（会計事務及び納税事務等）	税理士法人平成会計社	平成21年８月１日付で、本投資法人との間で、会計事務等に関する一般事務委託契約を締結しています。会計事務等に関する業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５号乃び第６号、同法施行規則169条第２項第６号及び第７号）として、①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務及び③納税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１）	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、本投資法人及び本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１）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ある株式会社ファンドクリエーショングループを親会社とするグループ会社です。

（注２）平成22年４月６日付で、本投資法人、本資産運用会社及びいちごアセットメンジメント・インターナショナル・ビーティーイー・リミテッドとの間でビジネスサポート契約を締結しました。