平成 20 年 2 月 29 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）
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　取締役投資管理部長　　村上隆二
TEL. 03-5413-5348

資産の譲渡に関するお知らせ

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譲渡契約を締結する決定をいたしましたので、お知らせいたします。

記

1．譲渡の概要

①譲渡資産	不動産を主な信託財産とする信託受益権及び不動産
②資産の名称	ビーサイト日本橋人形町（信託受益権） グランプレッソ河田町（信託受益権） フォレシティ尾山台（信託受益権） テラス乃木坂（不動産）
③譲渡資産の取得日	平成 17 年 10 月 12 日（ビーサイト日本橋人形町） 平成 17 年 10 月 14 日（グランプレッソ河田町及びフォレシティ尾山台） 平成 18 年 3 月 28 日（テラス乃木坂）
④譲渡価格	4 物件合計　5,507,700,000 円（注 1）（注 2）
⑤帳簿価額	4 物件合計　4,632,136,026 円（平成 19 年 10 月 31 日現在）（注 2）
⑥譲渡価格と帳簿価額の差額	4 物件合計　875,563,974 円（上記④と上記⑤の差額）（注 2）
⑦契約締結予定日	平成 20 年 2 月 29 日から 3 月 7 日までの別途合意する日
⑧引渡予定日	平成 20 年 5 月 16 日または 5 月 17 日から 6 月 10 日までの別途合意する日
⑨譲渡先	NINGYOCHO PTE.LTD.　（ビーサイト日本橋人形町） KAWADACHO PTE.LTD.　（グランプレッソ河田町） OYAMADAI PTE.LTD.　（フォレシティ尾山台） NOGIZAKA PTE.LTD.　（テラス乃木坂）　（後記 4 参照）
⑩譲渡方法	不動産を主な信託財産とする信託受益権および不動産を上記⑨の各譲渡先に譲渡。
⑪その他	譲渡契約上、譲渡の実行に際しては、売主、買主双方の取締役会における最終承認が必要となっており、いずれかの取締役会の最終承認が得られない場合は譲渡が実行されません。

（注1）　譲渡価格は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算金額並びに消費税及び地方消費税を除きます。

（注2）　各物件の内訳は以下のとおり。

	譲渡価額（円）	帳簿価額（円）	差額（円）
ビーサイト日本橋人形町	2,415,000,000	1,891,194,013	523,805,987
グランプレッソ河田町	665,000,000	622,728,729	42,271,271
フォレシティ尾山台	720,000,000	699,827,053	20,172,947
テラス乃木坂	1,707,700,000	1,418,386,231	289,313,769

2．譲渡の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、不動産マーケット動向、ポートフォリオ全体の構成等を総合的に考慮した結果、譲渡時期、譲渡価格等が妥当であると判断し、中長期的なポートフォリオの改善を図るため、譲渡を行うものです。

3．譲渡予定資産の内容

物件番号　A－11　物件名称：ビーサイト日本橋人形町

特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋堀留町一丁目 7 番 2 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	388.71 ㎡	容積率／建ぺい率	600%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,652.28 ㎡	建築時期	平成 14 年 9 月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上 11 階		
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			
信託期間満了日	平成 23 年 1 月 19 日			
サブリース会社	株式会社スペースデザイン（注 3）			
取得価格	1,870,000,000 円			
鑑定評価額	1,880,000,000 円（価格時点：平成 19 年 10 月 31 日）			
委託鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社			

（注3）　株式会社スペースデザイン（サービスアパートメント名：ビーサイト日本橋人形町）との賃貸借契約は、平成 26 年 1 月 18 日までです。

物件番号　A－13　物件名称：グランプレッソ河田町

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 4）	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		
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
信託期間満了日	平成 27 年 10 月 31 日
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
取得価格	592,150,000 円
鑑定評価額	617,000,000 円（価格時点：平成 19 年 10 月 31 日）
委託鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社

（注4）　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－15　物件名称：フォレシティ尾山台

特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都世田谷区尾山台三丁目 34 番 5 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	357.83 ㎡	容積率／建ぺい率	200%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅
	延床面積	780.60 ㎡	建築時期	平成 15 年 2 月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上 5 階		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	新生信託銀行株式会社			
信託期間満了日	平成 22 年 10 月 31 日			
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			
取得価格	692,000,000 円			
鑑定評価額	693,000,000 円（価格時点：平成 19 年 10 月 31 日）			
委託鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社			

物件番号　A－17　物件名称：テラス乃木坂

特定資産の種類	不動産			
所在地（住居表示）	東京都港区赤坂九丁目 1 番 20 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	533.29 ㎡	容積率／建ぺい率	300%（指定）／60% 160%（基準）／60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,146.79 ㎡（公簿）	建築時期	平成 17 年 1 月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上 3 階・地下 1 階		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社ノエル			
サブリース会社	株式会社ノエル			
取得価格	1,349,500,000 円			
鑑定評価額	1,400,000,000 円（価格時点：平成 19 年 10 月 31 日）			
委託鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社			

４．譲渡先の概要

（ビーサイト日本橋人形町）

商号	NINGYOCHO PTE.LTD.
本店所在地	50 RAFFLES PLACE #43-06 SINGAPORE LAND TOWER SINGAPORE(048623)
代表者	DIRECTOR　ALEXANDER EGGERT
資本金	200 円
本投資法人または資産運用会社との関係	NINGYOCHO PTE.LTD.は、投資を目的として設立された特別目的会社であり、現時点におきまして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。）に定められる利害関係人等に該当しません。しかしながら、譲渡後、投信法に定められ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をアセットマネジャーとして任命する予定となっておりますので、資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールの適用を受けます。

（グランプレッソ河田町）

商号	KAWADACHO PTE.LTD.
本店所在地	50 RAFFLES PLACE #43-06 SINGAPORE LAND TOWER SINGAPORE(048623)
代表者	DIRECTOR　ALEXANDER EGGERT
資本金	200 円
本投資法人または資産運用会社との関係	KAWADACHO PTE.LTD.は、投資を目的として設立された特別目的会社であり、現時点におきましては投信法に定められる利害関係人等に該当しません。しかしながら、譲渡後、投信法に定められ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をアセットマネジャーとして任命する予定となっておりますので、資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールの適用を受けます。

（フォレシティ尾山台）

商号	OYAMADAI PTE.LTD.
本店所在地	50 RAFFLES PLACE #43-06 SINGAPORE LAND TOWER SINGAPORE(048623)
代表者	DIRECTOR　ALEXANDER EGGERT
資本金	200 円
本投資法人または資産運用会社との関係	OYAMADAI PTE.LTD.は、投資を目的として設立された特別目的会社であり、現時点におきましては投信法に定められる利害関係人等に該当しません。しかしながら、譲渡後、投信法に定められ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をアセットマネジャーとして任命する予定となっておりますので、資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールの適用を受けます。

（テラス乃木坂）

商号	NOGIZAKA PTE.LTD.
本店所在地	50 RAFFLES PLACE #43-06 SINGAPORE LAND TOWER SINGAPORE(048623)
代表者	DIRECTOR　ALEXANDER EGGERT
資本金	200 円
本投資法人または資産運用会社との関係	NOGIZAKA PTE.LTD.は、投資を目的として設立された特別目的会社であり、現時点におきましては投信法に定められる利害関係人等に該当しません。しかしながら、譲渡後、投信法に定められる資産運用会社

	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をアセットマネジャーとして任命する予定となっておりますので、資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールの適用を受けます。

５．媒介の概要

商号	株式会社ファンドクリエーション
本店所在地	東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号
代表者	代表取締役　田島　克洋
手数料	106,554,000 円（消費税及び地方消費税を除く）
主な事業内容	アセットマネジメント事業及びインベストメントバンク事業
本投資法人または資産運用会社との関係	株式会社ファンドクリエーションは、資産運用会社の 100%株主であり、投信法に定められる資産運用会社の利害関係人等に該当するとともに、資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールの適用を受けます。

６．利害関係人等との取引

（１）本物件の買主である NINGYOCHO PTE.LTD.、KAWADACHO PTE.LTD.、OYAMADAI PTE.LTD.、NOGIZAKA PTE.LTD.は、資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールの適用を受けることから、本契約締結について資産運用会社のコンプライアンス委員会、投資政策委員会及び取締役会において審議・決議されるとともに、本投資法人の役員会においても承認されております。

（２）本件譲渡における媒介者である株式会社ファンドクリエーションは、投信法に定められる資産運用会社の利害関係人等に該当することから、資産運用会社の社内規則に則り、本件譲渡における媒介契約締結について資産運用会社のコンプライアンス委員会、投資政策委員会及び取締役会において審議・決議されるとともに、本投資法人の役員会においても承認されております。

７．今後の見通し

本件譲渡の実行は平成 20 年 5 月以降の予定であり、本投資法人の平成 20 年 4 月期（平成 19 年 11 月 1 日～平成 20 年 4 月 30 日）における運用状況に対する影響はありません。

以　上

【添付資料】

参考資料：「本件譲渡後の不動産ポートフォリオ一覧」

※　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：「本件譲渡後の不動産ポートフォリオ一覧」

（物件譲渡後）

物件番号	物件名称	地域	用途	取得価格（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	9.01
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	5.94
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	6.51
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	7.08
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	4.29
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	3.65
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	13.12
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	4.09
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	4.93
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）	－	－
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	5.47
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	－	－
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	4.85
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	－	－
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	5.41
A－17	テラス乃木坂	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	－	－
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	2.27
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	5.62
D－1	ファルコン心斎橋	政令指定都市等	ホテル	3,410,000	17.76
合　　計				19,204,950	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。）を記載しております。

（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おります。