

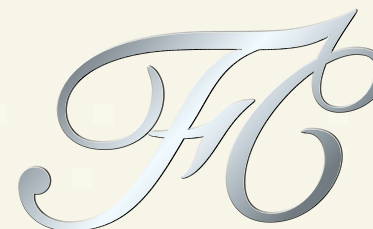


Residential Investment Corporation

FCLレジデンシャル投資法人

第2期
資産運用報告

自 平成18年5月1日
至 平成18年10月31日



Residential Investment Corporation

- I. 投資法人の概要
- II. 資産運用報告
- III. 貸借対照表
- IV. 損益計算書
- V. 投資主資本等変動計算書
- VI. 注記表
- VII. 金銭の分配に係る計算書
- VIII. 会計監査人の監査報告書
- IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

東京都港区六本木六丁目10番1号
<http://www.fcric.co.jp>

ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。
 平素は、FCレジデンシャル投資法人並びにファンドクリエーション不動産投信株式会社に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
 本投資法人は、昨年10月12日に東京証券取引所に上場させていただき、このたび第2期の決算を迎えることが出来ました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。
 さて、ここに本投資法人第2期（平成18年5月1日～平成18年10月31日）の運用状況及び決算内容につきましてご報告申し上げます。
 当期は本投資法人の投資方針に従い新たに2物件を取得し、当期末時点で合計20物件、取得総額約271億円の資産規模となりました。また、期末のポートフォリオ稼働率も99.2%と極めて高い水準となっております。

この結果当期は、営業収益796百万円、経常利益353百万円、当期純利益361百万円を計上し、分配金につきましては、投資口1口当たり11,066円とさせて頂くことになりました。

本投資法人では、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、住居系リートの中でも更なる差別化を図り、分かりやすい明確な特徴を持った運用を心がけておりますが、運用実務においても、資産運用会社内にてコンプライアンス規程、内部監査規程、内部者取引管理規程を定め、法令遵守体制を徹底するとともに、利害関係者と取引を行う場合においては法令に基づく制限に加え、運用会社の自主ルールである利益相反対策ルールを定め、特に厳格な運用体制を構築しております。

第3期以降につきましても、分かりやすい明確な特徴を持った運用と法令遵守体制の徹底を心がけ、投資主の皆様のご期待にこたえるべく投資家の立場に立った安定した収益の確保を目指す所存です。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



FCレジデンシャル投資法人
 執行役員
 金子 幸子

決算ハイライト

	第1期	第2期
営業収益	829百万円	796百万円
経常利益	402百万円	353百万円
当期純利益	400百万円	361百万円
資産総額	27,821百万円	29,325百万円
純資産総額	15,329百万円	15,297百万円
1口当たり分配金	12,247円	11,066円

(注) 第1期の実質運用日数は201日です。

一等地への集中投資

投資方針

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

ポートフォリオの構築方針

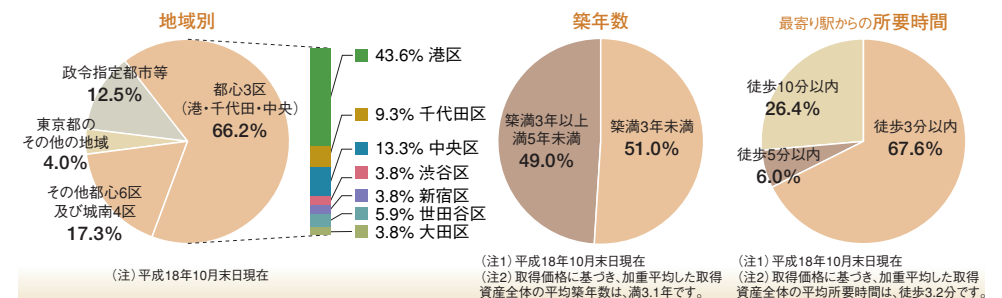
地域別	地域	目標 ^(注2)	平成18年10月31日現在 ^(注2)	
A	都心6区 城南4区	50~100%	83.5%	
	千代田区・中央区・港区・渋谷区・文京区 品川区・目黒区・世田谷区・大田区			
	B	東京都のその他の地域	0~30%	4.0%
	C	上記を除く首都圏 ^(注1)	0~30%	—
D	上記を除く政令指定都市	0~40%	12.5%	

(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。

ポートフォリオの状況



一等地集中、高稼働率

安定したキャッシュフロー

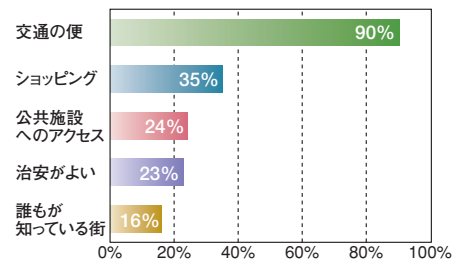
ワンランク上の賃貸マンションを目指して、稼働率の向上を

本投資法人では、所有賃貸マンションにつき、入居者のかたに対しアンケートを実施いたしました(ホテル・サービスアパートメントは除いております)。現在お住まいになられている入居者のかたが、どのくらいマンションにご満足していただいているかの調査を、立地及び建物について行いました。

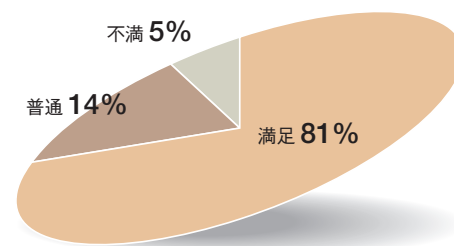
1. 立地について

- 下の表は、立地について賃貸マンションを選ぶ際に、重要視されるポイントです。90%もの入居者のかたが、最寄駅に近いこと、通勤に便利であること等、交通の利便性を挙げております。
- 次に入居者のかたに、お住まいのマンションの立地に関しての満足度を伺いました。81%のかたが、「満足」と回答されております。

■ 入居時のチェックポイント



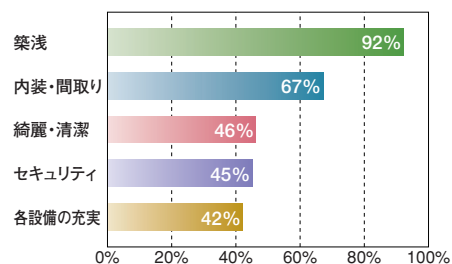
■ アンケート結果 満足度(立地)



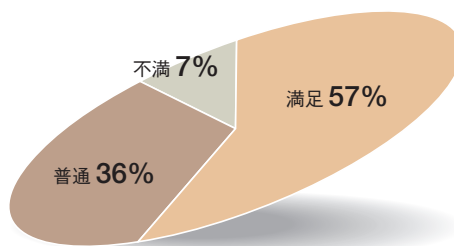
2. 建物について

- 下の表は、建物について賃貸マンションを選ぶ際に、重要視されるポイントです。こちらについては、92%もの入居者のかたが新築もしくは、築年数の浅い物件を望んでいることがわかります。
- 次に入居者のかたに、お住まいのマンションの物件に関しての満足度を伺いました。57%のかたが、「満足」と回答されております。

■ 入居時のチェックポイント(建物)



■ アンケート結果 満足度(建物)



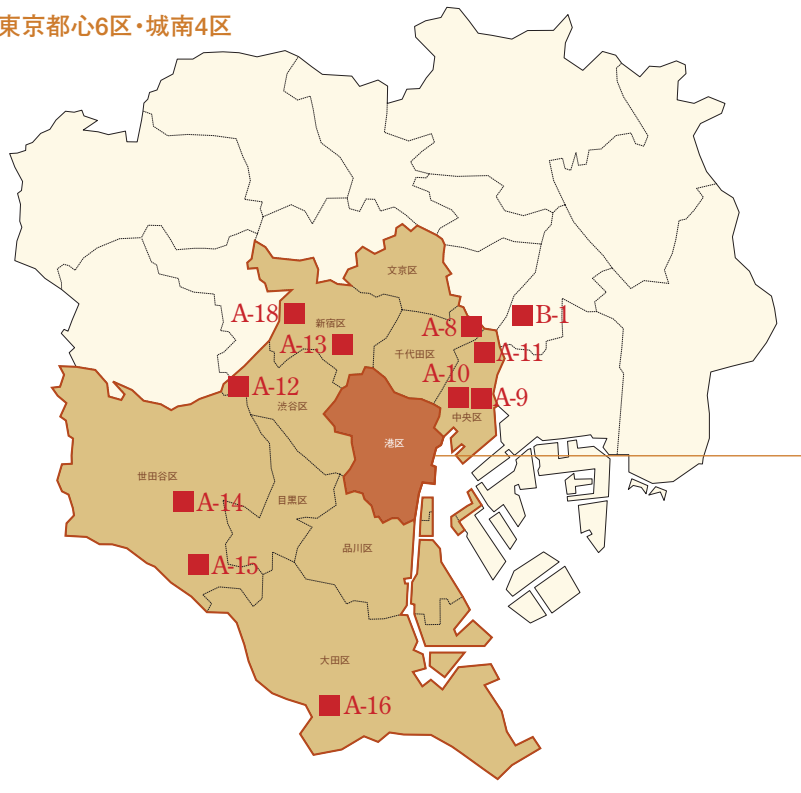
本投資法人では、この結果を踏まえ、引き続き一等地への集中投資を行ってまいります。また、入居者のかたの意見を参考に、満足度向上に努めます。

物件番号	物件名称	地域	用途	建築時期	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	平成15年12月	1,730,000	6.4
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	平成16年2月	1,140,000	4.2
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	平成17年1月	1,250,000	4.6
A-4	アバンシェル赤坂	都心6区及び城南4区	ホテル	平成15年11月	3,470,000	12.8
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)	平成15年7月	1,360,000	5.0
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	平成16年5月	824,000	3.0
A-7	ピーサイト浜松町	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)	平成14年5月	701,000	2.6
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	平成15年4月	2,520,000	9.3
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	平成15年3月	786,000	2.9
A-10	ピ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)	平成14年7月	946,000	3.5
A-11	ピ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)	平成14年9月	1,870,000	6.9
A-12	フォレシティ笹塚	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	平成17年1月	1,050,000	3.8
A-13	グランプレzzo河田町	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	平成17年2月	592,150	2.2
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	平成17年1月	932,000	3.4
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	平成15年2月	692,000	2.5
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	平成14年2月	1,040,000	3.8
A-17	テラス乃木坂	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	平成17年1月	1,349,500	5.0
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	平成18年7月	435,950	1.6
B-1	フォレシティ両国	東京都のその他の地域	賃貸住宅	平成18年2月	1,080,000	4.0
D-1	ファルコン心斎橋	政令指定都市等	ホテル	平成14年9月	3,410,000	12.5
合計					27,178,600	100.0

(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、小数点第2位以下を四捨五入しております。

東京都心6区・城南4区



大阪市



東京都港区





A-1 フォレシティ六本木 都心6区及び城南4区
ForeCity Roppongi

物件所在 東京都港区六本木二丁目2番11号
交通 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

敷地面積 266.16㎡
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



A-4 アバンシェル赤坂 都心6区及び城南4区
Avanshell Akasaka

物件所在 東京都港区赤坂二丁目14番14号
交通 東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩2分

敷地面積 826.33㎡
延床面積 3,898.47㎡
建築時期 平成15年11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 71室(客室)1戸(店舗)



A-2 フォレシティ麻布十番 都心6区及び城南4区
ForeCity Azabujuban

物件所在 東京都港区三田一丁目10番6号
交通 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

敷地面積 293.82㎡
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



A-5 ビュロー高輪台 都心6区及び城南4区
Bureau Takanawadai

物件所在 東京都港区白金台二丁目26番9号
交通 都営地下鉄浅草線「高輪台」駅徒歩1分

敷地面積 273.91㎡
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



A-3 フォレシティ麻布十番式番館 都心6区及び城南4区
ForeCity Azabujuban Nibankan

物件所在 東京都港区三田一丁目1番18号
交通 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

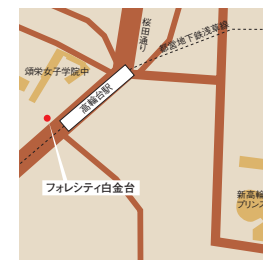
敷地面積 307.37㎡
延床面積 1,354.85㎡
建築時期 平成17年1月
構造・階数 鉄骨鉄筋コンクリート造・地上13階
賃貸可能戸数 36戸



A-6 フォレシティ白金台 都心6区及び城南4区
ForeCity Shirokanedai

物件所在 東京都港区白金台二丁目26番15号
交通 都営地下鉄浅草線「高輪台」駅徒歩1分

敷地面積 199.96㎡
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





A-7 **ビーサイト浜松町** 都心6区及び城南4区
B-site Hamamatsucho

物件所在 東京都港区浜松町一丁目16番11号
交通 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
敷地面積 171.38㎡
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



A-10 **ビーサイト銀座イースト** 都心6区及び城南4区
B-site Ginza East

物件所在 東京都中央区新富二丁目7番3号
交通 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
敷地面積 191.28㎡
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



A-8 **フォレンジィ秋葉原** 都心6区及び城南4区
ForeCity Akihabara

物件所在 東京都千代田区神田佐久間町三丁目35番1号
交通 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
「秋葉原」駅徒歩3分
敷地面積 487.62㎡
延床面積 3,610.51㎡
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



A-11 **ビーサイト日本橋人形町** 都心6区及び城南4区
B-site Nihonbashi Ningyocho

物件所在 東京都中央区日本橋堀留町一丁目7番2号
交通 東京メトロ日比谷線・
都営地下鉄浅草線
「人形町」駅徒歩3分
敷地面積 388.71㎡
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
賃貸可能戸数 78戸



A-9 **スイート・ワン・コート** 都心6区及び城南4区
Sweet One Court

物件所在 東京都中央区入船二丁目2番15号
交通 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
敷地面積 169.88㎡
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



A-12 **フォレンジィ笹塚** 都心6区及び城南4区
ForeCity Sasazuka

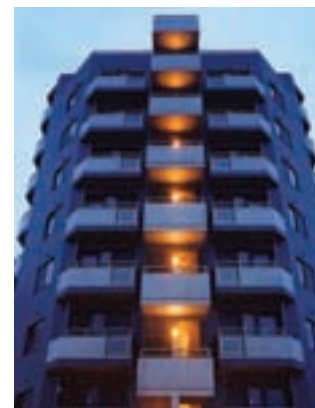
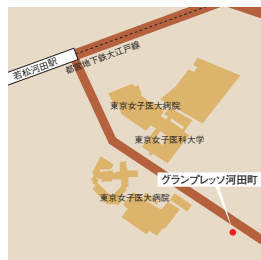
物件所在 東京都渋谷区笹塚二丁目7番8号
交通 京王電鉄京王線「笹塚」駅徒歩4分
敷地面積 243.10㎡
延床面積 1,452.61㎡
建築時期 平成17年1月
構造・階数 鉄筋コンクリート造・地上11階
賃貸可能戸数 53戸





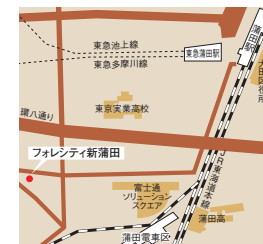
A-13 グランプレッソ河田町 都心6区及び城南4区
GrandPresso Kawadacho

物件所在 東京都新宿区河田町3番26号
交通 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
敷地面積 254.71㎡
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



A-16 フォレシティ新蒲田 都心6区及び城南4区
ForeCity Shinkamata

物件所在 東京都大田区新蒲田一丁目15番10号
交通 JR京浜東北線、東急池上線、
東急多摩川線「蒲田」駅徒歩9分
敷地面積 840.16㎡
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



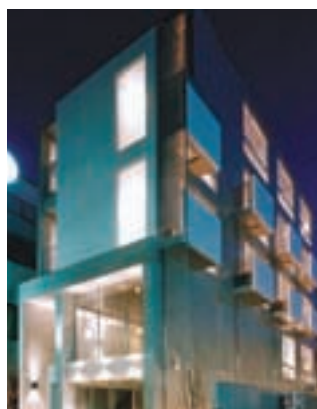
A-14 フォレシティ桜新町 都心6区及び城南4区
ForeCity Sakurashinmachi

物件所在 東京都世田谷区桜新町二丁目30番1号
交通 東急田園都市線「桜新町」駅徒歩9分
敷地面積 618.74㎡
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



A-17 テラス乃木坂 都心6区及び城南4区
Terrace Nogizaka

物件所在 東京都港区赤坂九丁目1番20号
交通 東京メトロ千代田線
「乃木坂」駅徒歩6分
敷地面積 533.29㎡
延床面積 1,146.79㎡
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
賃貸可能戸数 5戸



A-15 フォレシティ尾山台 都心6区及び城南4区
ForeCity Oyamadai

物件所在 東京都世田谷区尾山台三丁目34番5号
交通 東急大井町線「尾山台」駅徒歩1分
敷地面積 357.83㎡
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
賃貸可能戸数 15戸



A-18 フォレシティ中落合 都心6区及び城南4区
ForeCity Nakaochiai

物件所在 東京都新宿区中落合四丁目1番17号
交通 都営地下鉄大江戸線
「落合南長崎」駅徒歩7分
都営地下鉄大江戸線・西武新宿線
「中井」駅徒歩8分
敷地面積 283.92㎡
延床面積 599.30㎡
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



取得資産の紹介



B-1 **フォロシティ両国** 東京都のその他の地域
ForeCity Ryogoku

物件所在 東京都墨田区緑一丁目28番6号
交通 都営地下鉄大江戸線
「両国」駅徒歩1分
JR総武線「両国」駅徒歩5分

敷地面積 286.80㎡
延床面積 1,572.39㎡
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



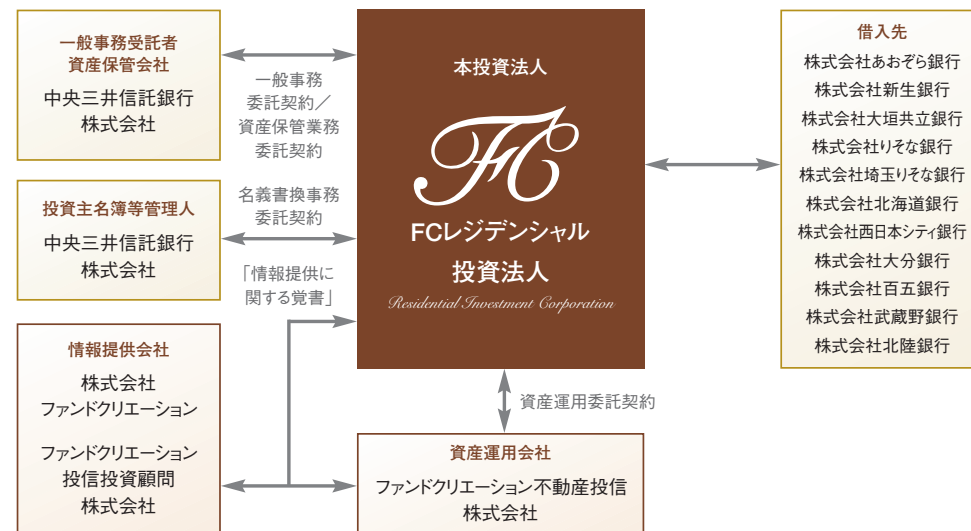
D-1 **ファルコン心齋橋** 政令指定都市等
Falcon Shinsaibashi Building

物件所在 大阪府大阪市中央区東心齋橋一丁目15番15号
交通 大阪市営地下鉄御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心齋橋」駅徒歩6分
同堺筋線・長堀鶴見緑地線
「長堀橋」駅徒歩6分

敷地面積 1,276.87㎡
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 198室(客室) 6戸(店舗)

投資法人及び資産運用会社の概要

投資法人の概要



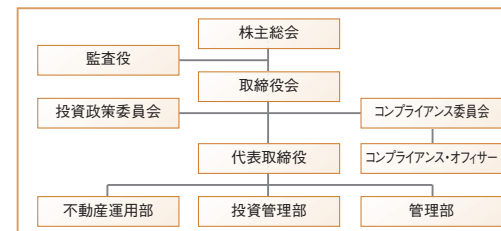
資産運用会社の概要

名称: ファンドクリエーション不動産投信株式会社
住所: 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
資本金の額: 2億円(本書の日付現在)
事業内容: 投資法人資産運用業及びこれに付帯関連する業務

会社の沿革

年月日	事項
平成16年2月27日	会社設立
平成16年4月30日	宅地建物取引業免許取得(免許証番号 東京都知事(1)第83078号)
平成17年1月13日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可第29号)
平成17年3月 4日	投資信託委託業者に係る業務認可取得(認可番号 内閣総理大臣第39号)
平成18年4月 1日	ファンドクリエーション不動産投信株式会社に商号変更

組織図



株主の状況

名称	株式会社ファンドクリエーション
住所	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
所有株式数(株)	4,000
比率(%)	100.0

(注) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

決算期	単位	第1期 平成18年4月期	第2期 平成18年10月期
営業収益	百万円	829	796
(うち不動産賃貸収益)	百万円	(829)	(796)
営業費用	百万円	284	346
(うち不動産賃貸費用)	百万円	(208)	(237)
営業利益	百万円	544	449
経常利益	百万円	402	353
当期純利益	(a) 百万円	400	361
総資産額	(b) 百万円	27,821	29,325
(対前期比)	%	(-)	(5.4)
純資産額	(c) 百万円	15,329	15,297
(対前期比)	%	(-)	(△0.2)
出資総額	百万円	14,928	14,928
発行済投資口数	(d) 口	32,700	32,700
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	468,786	467,801
分配総額	(e) 百万円	400	361
1口当たり当期純利益	円	18,883 (12,247)	11,066
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	12,247	11,066
(うち1口当たり利益分配金)	円	(12,247)	(11,066)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)
総資産経常利益率	(注2) %	1.9 (3.4)	1.2 (2.5)
自己資本利益率	(注2) %	2.6 (4.8)	2.4 (4.7)
自己資本比率	(c)/(b) %	55.1	52.2
(対前期比増減)		(-)	(△2.9)
配当性向(注3)	(e)/(a) %	99.9	99.9
【その他参考情報】			
投資物件数	(注4) 件	18	20
テナント数	(注4) 件	18	20
総賃貸可能面積	m ²	32,379.74	34,551.43
期末稼働率	(注4) %	97.3	99.2
当期減価償却費	百万円	115	103
当期資本的支出額	千円	5,276	13,864
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注2) 百万円	736	662

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、実質的な運用日数(第1期は201日、第2期は184日)により年換算した数値を()内に併記しております。

総資産経常利益率	経常利益/平均総資産額	平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益/平均純資産額	平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益(賃貸事業収益-賃貸事業費用)+当期減価償却費	

(注3) 配当性向については、記載未満の桁数を切捨ててにより表示しております。

(注4) 投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しております。また、テナント数はビル毎延べ賃貸先数を記載しており、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しております。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 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日に株式会社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、その後平成18年3月に1物件、平成18年9月に2物件を取得しており、当期末(平成18年10月31日)現在で、合計20物件を保有しています。

(2) 投資環境と運用実績

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届出目論見書に記載された17物件のうち、9物件(取得価格:14,401百万円、賃貸可能面積:20,045.10m²)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:11,188.36m²)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:1,146.28m²)、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:2,171.69m²)を取得しました。この結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は、賃貸住宅18物件(サービスアパートメント4物件を含みます。)及びホテル2物件となり、取得価格の総額は27,178百万円、総賃貸可能面積は34,551.43m²となりました。

(3) 資金調達の詳細

本投資法人は、上場時の17物件(取得価格の合計:24,313百万円)の取得にあたり、平成17年10月に一般募集の方法により投資口の発行を行い14,728百万円の資本を調達したほか、平成17年10月14日付で複数の金融機関から総額10,000百万円のタームローン(長期借入金)による借入れを行いました。

また、機動的な資金調達を実現するため、株式会社あおぞら銀行との間で500百万円のコミットメントライン契約を締結し、平成17年10月14日付で380百万円の借入れを行い、このうち平成18年4月14日付で100百万円、平成18年10月13日付で100百万円の返済を行っております。

このほか、上記に記載した3物件の追加取得にあたり合計で3,110百万円のタームローン(長期借入金)による借入れを行いました。

これらの結果、平成18年10月期末における借入金の残高は13,290百万円(うち長期借入金は13,110百万円)、総資産に占める有利子負債の比率は45.3%となりました。

(4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、平成18年10月期の実績として、営業収益796百万円、営業利益449百万円、経常利益353百万円、当期純利益361百万円を計上いたしました。

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末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11,066円としました。

3. 増資等の状況

当期の増資等は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資金総額 (千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年6月23日	私募設立	400	400	200,000	200,000	(注1)
平成17年10月12日	公募増資	32,300	32,700	14,728,800	14,928,800	(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、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

決算期	第1期	第2期
	自 平成17年6月23日 至 平成18年4月30日	自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日
最高	463,000円	460,000円
最低	404,000円	390,000円

4. 分配金等の実績

当期(第2期)の分配金は、1口当たり11,066円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用を企図しており、当期未処分利益の概ね全額を分配することとしております。

決算期	第1期	第2期
	自 平成17年6月23日 至 平成18年4月30日	自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日
当期末処分利益総額	400,485千円	361,887千円
利益留保額	9千円	29千円
金銭の分配金総額	400,476千円	361,858千円
(1口当たり分配金)	(12,247円)	(11,066円)
うち利益分配金総額	400,476千円	361,858千円
(1口当たり利益分配金)	(12,247円)	(11,066円)
うち出資払戻総額	一千円	一千円
(1口当たり出資払戻額)	(一円)	(一円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

平成14年初めから始まる今回の景気回復は、平成17年に踊り場を脱し、平成18年からは消費・投資・外需とバランスが取れた回復を続け、安定した基盤が確保されてきています。こうした景気回復は、企業の収益改善から次第に家計へも波及し、雇用・所得環境の改善が消費の増加などに現れるようになっていきます。

このような状況下において都心部を中心とした賃貸住宅の市場は、いわゆる“民営賃貸マンション”の新規供給戸数が高位に推移しているものの、“木造民営賃貸住宅”や“社宅等”の取壊しによりストックとしてはほぼ横這いで推移しているものと考えられ、雇用・所得環境の改善により、特に立地の良い物件に対しては堅調な需要が継

続されるものと予測します。

(2) 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ます。本投資法人が対象とする投資物件は、都市部での分譲マンション価格の上昇の影響を受け、今後中長期的な価格上昇が予測されますが、物件取得にあたってはファンドクリエイショングループの有するノウハウを活用しながら、市場全体の動きを冷静に判断し、物件価格の上昇に相応し、中長期的に賃料の上昇を期待することができる優良物件の取得を進めていく方針です。

運用資産の収益力向上の施策としては、管理・運営に関し引き続き複数のプロパティマネジメント会社を競争させ、常に最も競争力の発揮できる委託先に発注するものとします。

また、個別の物件特性を十分に活かしたリーシング活動を実施することにより、稼働率の向上と適正賃料の確保を目指します。

(3) 財務戦略等

当期末の借入金残高13,290百万円のうち13,110百万円については期間3年の長期借入金にて調達しております。また長期借入金13,110百万円のうち10,000百万円については平成18年10月16日から平成20年10月14日の期間、ベース金利となる3ヶ月TIBORに対し第1ストライクを0.5%、第2ストライクを1.5%とするスプレッド型の金利キャップを購入しております。これにより、3ヶ月TIBORが0.5%から1.5%の間のベース金利は0.5%に固定され、また1.5%を超える場合は常に1%ベース金利が低くなる効果があります。このほか、1,610百万円は固定金利にて借り入れております。尚、今後の資金調達についても、これまでと同様に金融情勢を見極め、借入金返済時期の分散化や金利の固定化等機動的に財務の安定性や柔軟性の向上に努めます。更に、資本市場の動向を勘案しながら、投資口の追加発行による資金調達も選択致します。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

決算期	第1期 平成18年4月30日現在	第2期 平成18年10月31日現在
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	32,700口	32,700口
出資総額	14,928百万円	14,928百万円
投資主数	4,979人	4,184人

2. 主要な投資主

平成18年10月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

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 (%)
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	4,672	14.28
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	3,143	9.61
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	3,143	9.61
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	2,392	7.31
エフエスピーバンクビルンクティアンソノタックストリー	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	1,870	5.71
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	810	2.47
株式会社南都銀行	奈良県奈良市橋本町16番地	668	2.04
アイデン株式会社	愛知県一宮市栄一丁目11番16号	644	1.96
株式会社近畿大阪銀行	大阪府大阪市中央区城見一丁目4番27号	515	1.57
株式会社南日本銀行	鹿児島県鹿児島市山下町1番1号	503	1.53
合計		18,360	56.14

(注) 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨ててにより表示しております。

3. 執行役員及び監督役員

平成18年10月31日現在における執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

区分	氏名	主な兼職等	当該営業期間における役職 毎の報酬の総額(千円)
執行役員	金子 幸司	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	—
監督役員	澤野 正明	シティユーク法律事務所 パートナー弁護士	2,040
	吉田 光一郎	東陽監査法人 代表社員	
		税理士 吉田光一郎事務所	
会計監査人	みずぎ監査法人	—	5,000

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成18年10月31日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者(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
資産保管会社	
一般事務受託会社(投資口の名義書換等)	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託会社(会計事務等)	
一般事務受託会社(機関の運営)	
一般事務受託会社(納税事務等)	

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域	用途	第1期 平成18年4月30日現在		第2期 平成18年10月31日現在	
			保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	1,422	5.1	1,883	6.4
不動産信託 受益権	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	17,810	64.0	17,760	60.6
		ホテル	3,497	12.6	3,482	11.9
	東京都のその他の地域	賃貸住宅	—	—	1,105	3.8
	政令指定都市等	ホテル	3,437	12.4	3,418	11.6
小計			26,168	94.1	27,650	94.3
預金・その他の資産			1,652	5.9	1,674	5.7
資産総額計			27,821	100.0	29,325	100.0

(注1) 保有総額は、平成18年10月31日現在の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっております。
(注2) 建物等と併せて保有している地上権及び借地権につきましては、建物等と合算して不動産の欄に記載しております。
(注3) 都心6区及び城南4区とは、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。

2. 主要な保有資産

平成18年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる用途
アバンシェル赤坂	3,482	3,898.47	3,898.47	100.0	11.6	ホテル
ファルコン心斎橋	3,418	5,759.84	5,591.42	97.1	17.5	ホテル
フォレシティ秋葉原	2,556	3,452.29	3,452.29	100.0	8.6	賃貸住宅
ビーサイト日本橋人形町	1,905	2,652.28	2,652.28	100.0	7.1	賃貸住宅(SA)
フォレシティ六本木	1,757	1,663.87	1,663.87	100.0	6.5	賃貸住宅
テラス乃木坂	1,423	1,146.28	1,146.28	100.0	4.1	賃貸住宅
ビュロー高輪台	1,386	1,677.88	1,677.88	100.0	4.7	賃貸住宅(SA)
フォレシティ麻布十番式番館	1,280	1,177.20	1,111.80	94.4	4.6	賃貸住宅
フォレシティ麻布十番	1,157	1,111.20	1,111.20	100.0	4.9	賃貸住宅
フォレシティ両国	1,105	1,572.39	1,572.39	100.0	1.2	賃貸住宅
合計	19,474	24,111.70	23,877.88	99.0	70.7	

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該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する会計方針を採用しております。

(注2) SAはサービスアパートメントの略称です。

3. 不動産等組入資産明細

平成18年10月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有 形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額 (注1) (百万円)	期末帳簿 価額 (百万円)	
A-1	フォレシティ六本木	東京都港区六本木二丁目2番11号	信託受益権	1,663.87	1,740	1,757
A-2	フォレシティ麻布十番	東京都港区三田一丁目10番6号	信託受益権	1,111.20	1,160	1,157
A-3	フォレシティ麻布十番式番館	東京都港区三田一丁目1番18号	信託受益権	1,177.20	1,250	1,280
A-4	アバンシェル赤坂	東京都港区赤坂二丁目14番14号	信託受益権	3,898.47	3,470	3,482
A-5	ビュロー高輪台	東京都港区白金台二丁目26番9号	信託受益権	1,677.88	1,360	1,386
A-6	フォレシティ白金台	東京都港区白金台二丁目26番15号	信託受益権	927.90	824	838
A-7	ビーサイト浜松町	東京都港区浜松町一丁目16番11号	信託受益権	821.84	701	715
A-8	フォレシティ秋葉原	東京都千代田区神田佐久間町三丁目35番1号	信託受益権	3,452.29	2,500	2,556
A-9	スイート・ワン・コート	東京都中央区入船二丁目2番15号	信託受益権	1,030.63	795	798
A-10	ビーサイト銀座イースト	東京都中央区新富二丁目7番3号	信託受益権	1,332.87	946	964
A-11	ビーサイト日本橋人形町	東京都中央区日本橋堀留町一丁目7番2号	信託受益権	2,652.28	1,870	1,905
A-12	フォレシティ笹塚	東京都渋谷区笹塚二丁目7番8号	信託受益権	1,452.61	1,060	1,065
A-13	グランプレッソ河田町	東京都新宿区河田町3番26号	信託受益権	667.16	614	627
A-14	フォレシティ桜新町	東京都世田谷区桜新町二丁目30番1号	信託受益権	1,182.96	935	946
A-15	フォレシティ尾山台	東京都世田谷区尾山台三丁目34番5号	信託受益権	668.13	689	703
A-16	フォレシティ新蒲田	東京都大田区新蒲田一丁目15番10号	信託受益権	1,756.33	1,060	1,057
A-17	テラス乃木坂	東京都港区赤坂九丁目1番20号	不動産	1,146.28	1,400	1,423
A-18	フォレシティ中落合	東京都新宿区中落合四丁目1番17号	不動産	599.30	439	459
小計				27,219.20	22,813	23,127
B-1	フォレシティ両国	東京都墨田区緑一丁目28番6号	信託受益権	1,572.39	1,090	1,105
小計				1,572.39	1,090	1,105
D-1	ファルコン心齋橋	大阪府大阪市中央区東心齋橋一丁目15番15号	信託受益権	5,759.84	3,440	3,418
小計				5,759.84	3,440	3,418
合計				34,551.43	27,343	27,650

(注) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所作成の不動産鑑定評価書による）を記載しております。

本投資法人が投資する各物件ごとの賃貸事業の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	第1期（自平成17年6月23日 至 平成18年4月30日）				第2期（自平成18年5月1日 至 平成18年10月31日）			
	テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
フォレシティ六本木	1	97.9	56,953	6.9	1	100.0	51,523	6.5
フォレシティ麻布十番	1	97.9	40,721	4.9	1	100.0	38,932	4.9
フォレシティ麻布十番式番館	1	100.0	41,310	5.0	1	94.4	36,339	4.6
アバンシェル赤坂	1	100.0	101,040	12.2	1	100.0	92,125	11.6
ビュロー高輪台	1	100.0	41,200	5.0	1	100.0	37,237	4.7
フォレシティ白金台	1	100.0	28,216	3.4	1	100.0	25,961	3.3
ビーサイト浜松町	1	100.0	23,125	2.8	1	100.0	20,917	2.6
フォレシティ秋葉原	1	100.0	76,436	9.2	1	100.0	68,869	8.6
スイート・ワン・コート	1	96.7	27,139	3.3	1	96.6	24,926	3.1
ビーサイト銀座イースト	1	100.0	32,162	3.9	1	100.0	29,040	3.6
ビーサイト日本橋人形町	1	100.0	62,464	7.5	1	100.0	56,437	7.1
フォレシティ笹塚	1	100.0	32,001	3.9	1	100.0	29,178	3.7
グランプレッソ河田町	1	100.0	20,089	2.4	1	100.0	18,304	2.3
フォレシティ桜新町	1	93.0	30,282	3.7	1	100.0	27,175	3.4
フォレシティ尾山台	1	96.6	22,356	2.7	1	100.0	20,810	2.6
フォレシティ新蒲田	1	96.4	41,814	5.0	1	100.0	35,680	4.5
テラス乃木坂	1	60.3	4,741	0.6	1	100.0	32,520	4.1
フォレシティ中落合	—	—	—	—	1	100.0	883	0.1
フォレシティ両国	—	—	—	—	1	100.0	9,631	1.2
ファルコン心齋橋	1	97.1	147,564	17.8	1	97.1	139,649	17.5
合計	18	97.3	829,621	100.0	20	99.2	796,145	100.0

(注1) 「テナント総数」欄においては、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。

(注2) 稼働率は、各不動産及び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。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成18年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(注2) (千円)		時価(注3) (千円)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	スプレッド型金利キャップ取引	10,000,000	10,000,000	61,759
合計		10,000,000	10,000,000	61,759

(注1) 当該スプレッド型金利キャップ取引の契約期間は、平成18年10月16日から平成20年10月14日までです。

(注2) 当該スプレッド型金利キャップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しております。

(注3) 当該スプレッド型金利キャップ取引の時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等を基に算出した価額で評価しております。

5. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3.不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成18年10月31日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

既存投資物件に関し、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はございません。

なお、今後とも定常的に支出される建築・設備関係の修繕・更新工事に加えて、テナント満足度調査や近隣競合ビルスペック調査等の結果を踏まえて、マーケットの中での競争力維持向上、テナント満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事を実施いたします。

2. 期中の資本的支出

保有不動産において、当期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。

当期の資本的支出は13,864千円であり、当期費用に区分された修繕費4,202千円、保険収益と相殺した修繕費3,366千円と合わせ合計21,433千円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支払金額(千円)
フォレシティ麻布十番式番館	東京都港区	火災復旧工事	自 平成18年7月 至 平成18年10月	12,152
ビューロー高輪台	東京都港区	防犯カメラ設置工事	自 平成18年6月 至 平成18年6月	477
ビーサイト浜松町	東京都港区	防犯カメラ設置工事	自 平成18年6月 至 平成18年6月	477
ビーサイト日本橋人形町	東京都中央区	防犯カメラ設置工事	自 平成18年6月 至 平成18年6月	477
テラス乃木坂	東京都港区	カーテン設置	自 平成18年5月 至 平成18年5月	280

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している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等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

(単位：千円)

営業期間	第1期 自 平成17年6月23日 至 平成18年4月30日	第2期 自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日
前期末積立金残高	—	25,544
当期積立額	25,544	22,605
当期積立金取崩額	—	—
次期繰越額	25,544	48,149

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第1期	第2期
	自 平成17年6月23日 至 平成18年4月30日	自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日
(a) 資産運用報酬	43,027	55,541
(b) 資産保管委託報酬	1,540	2,794
(c) 一般事務委託報酬	16,710	17,476
(d) 役員報酬	3,445	2,040
(e) その他費用	11,198	31,770
合計	75,922	109,622

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第1期256,626千円、第2期15,159千円あります。

2. 借入状況

平成18年10月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注2)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
借短 入金 期	株式会社あおぞら銀行	平成18年10月13日	280	180	1.51455	平成19年4月13日	期限一括	運転資金	無担保 無保証
	小計		280	180					
長期 借入 金	株式会社あおぞら銀行		4,000	4,000	0.94182 (注3)	平成20年10月14日	期限一括	受益権 購入資金	有担保 無保証
	株式会社新生銀行		1,200	1,200					
	株式会社大垣共立銀行		1,100	1,100					
	株式会社りそな銀行		1,100	1,100					
	株式会社埼玉りそな銀行		500	500					
	株式会社北海道銀行	平成17年10月14日	500	500					
	株式会社西日本シティ銀行		500	500					
	株式会社大分銀行		300	300					
	株式会社百五銀行		300	300					
	株式会社武蔵野銀行		300	300					
株式会社北陸銀行		200	200						
株式会社あおぞら銀行	平成18年3月28日	1,500	1,500	0.84182	平成21年3月27日	期限一括	不動産 購入資金	有担保 無保証	
株式会社りそな銀行	平成18年9月8日	—	1,610	1.49600 (注4)	平成21年9月8日	期限一括	不動産及び受 益権購入資金	有担保 無保証	
小計		11,500	13,110						
合計		11,780	13,290						

(注1) 長期借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「債権者間協定書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されております。

(注2) 平均利率は、期末時点の借入利率を記載しております。

(注3) 平成18年10月16日から平成20年10月14日までの期間について、スプレッド型金利キャップを購入しており、同期間における本投資法人の期間損益が悪化するリスクに備えております。

(注4) 固定利率による借入です。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
フォレシティ中落合	平成18年9月8日	435	—	—	—	—
フォレシティ両国	平成18年9月8日	1,080	—	—	—	—
合計		1,515		—	—	—

(注)「取得価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3. 特定資産の価格等の調査

投信法第34条の4に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引につきましては、みずほ監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき以下の調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けております。

取得又は譲渡	物件名	取引年月日	内容	取得価額又は譲渡価額 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	フォレシティ中落合	平成18年9月8日	土地	435	437
			建物(付属設備を含む)		
取得	フォレシティ両国	平成18年9月8日	信託土地	1,080	1,080
			信託建物(付属設備を含む)		

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

(2) 利害関係人等への支払手数料等の金額

自平成18年5月1日 至平成18年10月31日

区分	支払手数料又は収益総額A	うち利害関係人への支払額B	B/A
不動産賃貸収益	793,276千円	1,200千円	0.2%
不動産売買媒介手数料(注)	8,719千円	8,719千円	100.0%

(注) 不動産の取得にあたり支払った不動産売買媒介手数料は、当該不動産の取得原価に算入しています。

5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

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)は、証券業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本(出資)及び損益の状況

資産、負債、元本(出資)及び損益の状況につきましては、Ⅲ.貸借対照表及びⅣ.損益計算書をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

科 目	期 別	当 期 平成18年10月31日現在		前 期（ご参考） 平成18年4月30日現在	
		金額（千円）	構成比 （％）	金額（千円）	構成比 （％）
(資産の部)					
I 流動資産					
現金及び預金		331,999		160,432	
信託現金及び信託預金	※1	1,043,801		985,208	
営業未収入金		5,692		6,284	
前払費用		59,568		62,924	
未収消費税等		—		166,817	
繰延税金資産		19		34	
その他流動資産		18,437		313	
流動資産合計		1,459,517	5.0	1,382,015	5.0
II 固定資産					
1.有形固定資産					
建物	※1	321,598		195,594	
減価償却累計額		3,748	317,849	827	194,767
構築物	※1	9,560		6,717	6,680
減価償却累計額		160	9,400	36	6,680
機械及び装置	※1	5,354		5,316	
減価償却累計額		115	5,239	28	5,287
工具器具及び備品	※1	27,967		22,777	
減価償却累計額		573	27,394	125	22,652
土地	※1		1,523,898		1,193,250
信託建物	※1	6,858,616		6,476,899	
減価償却累計額		186,335	6,672,280	99,608	6,377,290
信託構築物	※1	42,464		40,782	
減価償却累計額		1,444	41,020	772	40,010
信託機械及び装置	※1	75,102		75,102	
減価償却累計額		2,710	72,392	1,448	73,654
信託工具器具及び備品	※1	688,418		638,280	
減価償却累計額		23,840	664,577	12,637	625,642
信託土地	※1		18,316,698		17,629,643
有形固定資産合計		27,650,751	94.3	26,168,879	94.0
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
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		53,309		120,217	
デリバティブ資産		61,530		37,410	
投資その他の資産合計		124,839	0.4	167,627	0.6
固定資産合計		27,775,639	94.7	26,336,554	94.6
III 繰延資産					
創業費		89,990		102,846	
繰延資産合計		89,990	0.3	102,846	0.4
資産合計		29,325,147	100.0	27,821,416	100.0

科 目	期 別	当 期 平成18年10月31日現在		前 期（ご参考） 平成18年4月30日現在	
		金額（千円）	構成比 （％）	金額（千円）	構成比 （％）
(負債の部)					
I 流動負債					
営業未払金		—		347	
短期借入金		180,000		280,000	
未払金		18,360		6,616	
未払費用		100,495		82,466	
未払法人税等		2,522		1,702	
前受金		100,823		96,844	
その他流動負債		408		373	
流動負債合計		402,610	1.4	468,351	1.7
II 固定負債					
長期借入金	※1	13,110,000		11,500,000	
預り敷金保証金		33,604		16,800	
信託預り敷金保証金		477,643		469,569	
繰延ヘッジ利益		—		37,410	
繰延税金負債		4,175		—	
固定負債合計		13,625,424	46.4	12,023,779	43.2
負債合計		14,028,034	47.8	12,492,131	44.9
(出資の部)	※5				
I 出資総額					
出資総額	※3	—	—	14,928,800	53.7
II 剰余金					
当期末処分利益		—		400,485	
剰余金合計		—	—	400,485	1.4
出資合計		—	—	15,329,285	55.1
負債・出資合計		—	—	27,821,416	100.0
(純資産の部)	※5				
I 投資主資本					
1.出資総額		14,928,800	50.9	—	—
2.剰余金					
当期末処分利益		361,887		—	—
剰余金合計		361,887	1.3	—	—
投資主資本合計		15,290,687	52.2	—	—
II 評価・換算差額等					
1.繰延ヘッジ損益		6,424		—	—
評価・換算差額等合計		6,424	0.0	—	—
純資産合計		15,297,112	52.2	—	—
負債・純資産合計		29,325,147	100.0	—	—

期 別 科 目	当 期 自 平成18年 5 月 1 日 至 平成18年10月31日		前 期 (ご参考) 自 平成17年6月23日 至 平成18年4月30日			
	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)		
(経常損益の部)						
I 営業損益の部						
1. 営業収入						
不動産賃貸収益 ※1	793,276		827,141			
その他不動産賃貸収益 ※1	2,868	796,145	2,479	829,621	100.0	
2. 営業費用						
賃貸事業費用 ※1	237,353		208,743			
資産運用報酬	55,541		43,027			
資産保管委託報酬	2,794		1,540			
一般事務委託報酬	17,476		16,710			
会計監査人報酬	5,000		—			
役員報酬	2,040		3,445			
その他費用	26,770	346,975	11,198	284,665	34.3	
営業利益又は営業利益金額		449,169		544,955	65.7	
II 営業外損益の部						
1. 営業外収益						
受取利息	148		5			
その他営業外収益	1,105	1,253	0	6	0.0	
2. 営業外費用						
支払利息	50,457		35,624			
融資関連費用	33,615		34,640			
新投資口発行費	—		4,859			
投資口公開関連費用	—		54,828			
創業費償却	12,855	96,928	12,855	142,808	17.2	
経常利益又は経常利益金額		353,494		402,153	48.5	
(特別損益の部)						
1. 特別利益						
保険差益	9,378	9,378	—	—	—	
税引前当期純利益又は税引前当期純利益金額		362,873		402,153	48.5	
法人税、住民税及び事業税	979		1,702			
法人税等調整額	15	994	△34	1,667	0.2	
当期純利益又は当期純利益金額		361,878		400,485	48.3	
前期繰越利益		9		—		
当期末処分利益		361,887		400,485		

当期 (自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日)

(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 ※1	剰余金 当期末処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
前期末残高	14,928,800	400,485	15,329,285	—	15,329,285
当期変動額					
剰余金の配当	—	△400,476	△400,476	—	△400,476
当期純利益金額	—	361,878	361,878	—	361,878
繰延ヘッジ損益	—	—	—	6,424	6,424
当期変動額合計	—	△38,598	△38,598	6,424	△32,173
当期末残高	14,928,800	361,887	15,290,687	6,424	15,297,112

(注) 当期より「投資法人の計算に関する規則」(平成18年4月20日内閣府令第47号)に基づき、「投資主資本等変動計算書」を作成しております。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 科目	当期 自平成18年5月1日 至平成18年10月31日	前期（ご参考） 自平成17年6月23日 至平成18年4月30日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>7～47年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>27～30年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>27～29年</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>3～30年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	7～47年	構築物	27～30年	機械及び装置	27～29年	工具器具及び備品	3～30年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>7～46年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>27～30年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>27～29年</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>7～30年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用 同左</p>	建物	7～46年	構築物	27～30年	機械及び装置	27～29年	工具器具及び備品	7～30年
建物	7～47年																	
構築物	27～30年																	
機械及び装置	27～29年																	
工具器具及び備品	3～30年																	
建物	7～46年																	
構築物	27～30年																	
機械及び装置	27～29年																	
工具器具及び備品	7～30年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>①創業費 5年間の各営業期間で均等額を償却しております。</p> <p>②—</p>	<p>①創業費 同左</p> <p>②新投資口発行費 支出時に全額費用として計上しております。 なお、平成17年10月12日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年10月12日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、613,700千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来形式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、613,700千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,725千円です。</p>	<p>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対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は15,075千円です。</p>																

期別 科目	当期 自平成18年5月1日 至平成18年10月31日	前期（ご参考） 自平成17年6月23日 至平成18年4月30日
4. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 スプレッド型金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引をおこなっております。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>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おります。 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おります。</p> <p>(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) 信託預り敷金保証金</p> <p>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、税抜方式によっております。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おります。</p>	<p>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</p> <p>②消費税等の処理方法 同左</p>

(重要な会計方針の変更に関する注記)

当期 自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日	前期 (ご参考) 自 平成17年6月23日 至 平成18年4月30日
<p>貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準</p> <p>当期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号) 及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号) を適用しております。</p> <p>なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は15,290,687千円であります。</p>	

当期 平成18年10月31日現在	前期 (ご参考) 平成18年4月30日現在
<p>※3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 当期より、投資主資本等変動計算書に関する注記に記載しております。</p>	<p>※3. 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</p>
<p>4. 投資口1口当たりの純資産額 当期より、1口当たり情報に関する注記に記載しております。</p>	<p>4. 投資口1口当たりの純資産額 468,786円</p>
<p>※5. 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</p>	<p>※5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項(改正後の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</p>

(貸借対照表に関する注記)

当期 平成18年10月31日現在	前期 (ご参考) 平成18年4月30日現在																																																				
<p>※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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,043,801</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">317,849</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">9,400</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">5,239</td></tr> <tr><td>工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">27,394</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">1,523,898</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">6,672,280</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">41,020</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">72,392</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">664,577</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">18,316,698</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">28,694,552</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">13,110,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,043,801	建物	317,849	構築物	9,400	機械及び装置	5,239	工具器具及び備品	27,394	土地	1,523,898	信託建物	6,672,280	信託構築物	41,020	信託機械及び装置	72,392	信託工具器具及び備品	664,577	信託土地	18,316,698	合計	28,694,552	長期借入金	13,110,000	<p>※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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">985,208</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">194,767</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">6,680</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">5,287</td></tr> <tr><td>工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">22,652</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">1,193,250</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">6,377,290</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">40,010</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">73,654</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">625,642</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">17,629,643</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">27,154,087</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,500,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	985,208	建物	194,767	構築物	6,680	機械及び装置	5,287	工具器具及び備品	22,652	土地	1,193,250	信託建物	6,377,290	信託構築物	40,010	信託機械及び装置	73,654	信託工具器具及び備品	625,642	信託土地	17,629,643	合計	27,154,087	長期借入金	11,500,000
信託現金及び信託預金	1,043,801																																																				
建物	317,849																																																				
構築物	9,400																																																				
機械及び装置	5,239																																																				
工具器具及び備品	27,394																																																				
土地	1,523,898																																																				
信託建物	6,672,280																																																				
信託構築物	41,020																																																				
信託機械及び装置	72,392																																																				
信託工具器具及び備品	664,577																																																				
信託土地	18,316,698																																																				
合計	28,694,552																																																				
長期借入金	13,110,000																																																				
信託現金及び信託預金	985,208																																																				
建物	194,767																																																				
構築物	6,680																																																				
機械及び装置	5,287																																																				
工具器具及び備品	22,652																																																				
土地	1,193,250																																																				
信託建物	6,377,290																																																				
信託構築物	40,010																																																				
信託機械及び装置	73,654																																																				
信託工具器具及び備品	625,642																																																				
信託土地	17,629,643																																																				
合計	27,154,087																																																				
長期借入金	11,500,000																																																				
<p>2. コミットメントラインの設定に関する契約</p> <p>運転資金の効率的な調達を行うため、あおぞら銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <p>当期におけるコミットメントラインにかかわる借入金未実行残高等は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>借入極度額</td><td style="text-align: right;">500,000</td></tr> <tr><td>借入貸付実行残高</td><td style="text-align: right;">180,000</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right;">320,000</td></tr> </table>	借入極度額	500,000	借入貸付実行残高	180,000	差引額	320,000	<p>2. コミットメントラインの設定に関する契約</p> <p>運転資金の効率的な調達を行うため、あおぞら銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <p>当期におけるコミットメントラインにかかわる借入金未実行残高等は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>借入極度額</td><td style="text-align: right;">500,000</td></tr> <tr><td>借入貸付実行残高</td><td style="text-align: right;">280,000</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right;">220,000</td></tr> </table>	借入極度額	500,000	借入貸付実行残高	280,000	差引額	220,000																																								
借入極度額	500,000																																																				
借入貸付実行残高	180,000																																																				
差引額	320,000																																																				
借入極度額	500,000																																																				
借入貸付実行残高	280,000																																																				
差引額	220,000																																																				

(損益計算書に関する注記)

当期 自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日	前期 (ご参考) 自 平成17年6月23日 至 平成18年4月30日																																																																																														
<p>※1. 不動産賃貸損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td colspan="2">A. 不動産賃貸収益</td></tr> <tr><td>不動産賃貸収益</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸料収入</td><td style="text-align: right;">744,934</td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td style="text-align: right;">10,251</td></tr> <tr><td>礼金更新料収入</td><td style="text-align: right;">8,784</td></tr> <tr><td>付帯収入</td><td style="text-align: right;">29,305</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">793,276</td></tr> <tr><td colspan="2">その他不動産賃貸収益</td></tr> <tr><td>原状回復費収入</td><td style="text-align: right;">2,847</td></tr> <tr><td>その他賃貸収入</td><td style="text-align: right;">21</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">2,868</td></tr> <tr><td>不動産賃貸収益合計</td><td style="text-align: right;">796,145</td></tr> <tr><td colspan="2">B. 不動産賃貸費用</td></tr> <tr><td>不動産賃貸費用</td><td></td></tr> <tr><td>委託管理料</td><td style="text-align: right;">49,250</td></tr> <tr><td>信託報酬</td><td style="text-align: right;">12,061</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td style="text-align: right;">26,165</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td style="text-align: right;">34,562</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td style="text-align: right;">1,905</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td style="text-align: right;">4,202</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">103,442</td></tr> <tr><td>その他賃貸費用</td><td style="text-align: right;">5,762</td></tr> <tr><td>不動産賃貸費用合計</td><td style="text-align: right;">237,353</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸損益 (A-B)</td><td style="text-align: right;">558,791</td></tr> </table>	A. 不動産賃貸収益		不動産賃貸収益		賃貸料収入	744,934	駐車場収入	10,251	礼金更新料収入	8,784	付帯収入	29,305	計	793,276	その他不動産賃貸収益		原状回復費収入	2,847	その他賃貸収入	21	計	2,868	不動産賃貸収益合計	796,145	B. 不動産賃貸費用		不動産賃貸費用		委託管理料	49,250	信託報酬	12,061	水道光熱費	26,165	公租公課	34,562	損害保険料	1,905	修繕費	4,202	減価償却費	103,442	その他賃貸費用	5,762	不動産賃貸費用合計	237,353	C. 不動産賃貸損益 (A-B)	558,791	<p>※1. 不動産賃貸損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td colspan="2">A. 不動産賃貸収益</td></tr> <tr><td>不動産賃貸収益</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸料収入</td><td style="text-align: right;">776,853</td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td style="text-align: right;">10,926</td></tr> <tr><td>礼金更新料収入</td><td style="text-align: right;">11,831</td></tr> <tr><td>付帯収入</td><td style="text-align: right;">27,531</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">827,141</td></tr> <tr><td colspan="2">その他不動産賃貸収益</td></tr> <tr><td>原状回復費収入</td><td style="text-align: right;">2,445</td></tr> <tr><td>その他賃貸収入</td><td style="text-align: right;">33</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">2,479</td></tr> <tr><td>不動産賃貸収益合計</td><td style="text-align: right;">829,621</td></tr> <tr><td colspan="2">B. 不動産賃貸費用</td></tr> <tr><td>不動産賃貸費用</td><td></td></tr> <tr><td>委託管理料</td><td style="text-align: right;">44,139</td></tr> <tr><td>信託報酬</td><td style="text-align: right;">13,097</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td style="text-align: right;">25,481</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td style="text-align: right;">2,279</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td style="text-align: right;">3,053</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">115,484</td></tr> <tr><td>その他賃貸費用</td><td style="text-align: right;">5,207</td></tr> <tr><td>不動産賃貸費用合計</td><td style="text-align: right;">208,743</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸損益 (A-B)</td><td style="text-align: right;">620,877</td></tr> </table>	A. 不動産賃貸収益		不動産賃貸収益		賃貸料収入	776,853	駐車場収入	10,926	礼金更新料収入	11,831	付帯収入	27,531	計	827,141	その他不動産賃貸収益		原状回復費収入	2,445	その他賃貸収入	33	計	2,479	不動産賃貸収益合計	829,621	B. 不動産賃貸費用		不動産賃貸費用		委託管理料	44,139	信託報酬	13,097	水道光熱費	25,481	損害保険料	2,279	修繕費	3,053	減価償却費	115,484	その他賃貸費用	5,207	不動産賃貸費用合計	208,743	C. 不動産賃貸損益 (A-B)	620,877
A. 不動産賃貸収益																																																																																															
不動産賃貸収益																																																																																															
賃貸料収入	744,934																																																																																														
駐車場収入	10,251																																																																																														
礼金更新料収入	8,784																																																																																														
付帯収入	29,305																																																																																														
計	793,276																																																																																														
その他不動産賃貸収益																																																																																															
原状回復費収入	2,847																																																																																														
その他賃貸収入	21																																																																																														
計	2,868																																																																																														
不動産賃貸収益合計	796,145																																																																																														
B. 不動産賃貸費用																																																																																															
不動産賃貸費用																																																																																															
委託管理料	49,250																																																																																														
信託報酬	12,061																																																																																														
水道光熱費	26,165																																																																																														
公租公課	34,562																																																																																														
損害保険料	1,905																																																																																														
修繕費	4,202																																																																																														
減価償却費	103,442																																																																																														
その他賃貸費用	5,762																																																																																														
不動産賃貸費用合計	237,353																																																																																														
C. 不動産賃貸損益 (A-B)	558,791																																																																																														
A. 不動産賃貸収益																																																																																															
不動産賃貸収益																																																																																															
賃貸料収入	776,853																																																																																														
駐車場収入	10,926																																																																																														
礼金更新料収入	11,831																																																																																														
付帯収入	27,531																																																																																														
計	827,141																																																																																														
その他不動産賃貸収益																																																																																															
原状回復費収入	2,445																																																																																														
その他賃貸収入	33																																																																																														
計	2,479																																																																																														
不動産賃貸収益合計	829,621																																																																																														
B. 不動産賃貸費用																																																																																															
不動産賃貸費用																																																																																															
委託管理料	44,139																																																																																														
信託報酬	13,097																																																																																														
水道光熱費	25,481																																																																																														
損害保険料	2,279																																																																																														
修繕費	3,053																																																																																														
減価償却費	115,484																																																																																														
その他賃貸費用	5,207																																																																																														
不動産賃貸費用合計	208,743																																																																																														
C. 不動産賃貸損益 (A-B)	620,877																																																																																														

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

当期 自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日	前期 (ご参考) 自 平成17年6月23日 至 平成18年4月30日
※3.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

(税効果会計に関する注記)

当期 自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日	前期 (ご参考) 自 平成17年6月23日 至 平成18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分析 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別分析 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
流動資産	未払事業税損金不算入額
未払事業税損金不算入額	19
繰延税金資産合計	19
(繰延税金負債)	(繰延税金資産の純額)
固定負債	
繰延ヘッジ損益	4,175
繰延税金負債合計	4,175
(繰延税金資産 (流動) の純額)	19
(繰延税金負債 (固定) の純額)	4,175
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：%)	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	39.39
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	△39.29
その他	0.17
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.27
	法定実効税率
	39.39
	(調整)
	支払分配金の損金算入額
	△39.23
	その他
	0.25
	税効果会計適用後の法人税等の負担率
	0.41

(1口当たり情報に関する注記)

当期 自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日	前期 (ご参考) 自 平成17年6月23日 至 平成18年4月30日
1口当たり純資産額	467,801円
1口当たり当期純利益金額	11,066円
なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りです。

	当期 自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日	前期 (ご参考) 自 平成17年6月23日 至 平成18年4月30日
当期純利益金額 (千円)	361,878	—
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金額 (千円)	361,878	—
期中平均投資口数 (口)	32,700	—

(重要な後発事象に関する注記)


当期 自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日	前期 (ご参考) 自 平成17年6月23日 至 平成18年4月30日
該当事項はありません。	同左

期 別 項 目	当 期 自 平成18年 5 月 1 日 至 平成18年10月31日	前 期（ご参考） 自 平成17年6月23日 至 平成18年4月30日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	361,887,895	400,485,905
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金額)	361,858,200 (11,066)	400,476,900 (12,247)
III 次期繰越利益	29,695	9,005
分配金額の算出方法	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所得の金額の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、当期末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361,858,200円を利益分配金として分配することといたしました。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所得の金額の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、当期末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400,476,900円を利益分配金として分配することといたしました。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。


独立監査人の監査報告書

平成18年12月18日

F C レジデンシャル投資法人
役員会 御中

みすず監査法人


指定社員 公認会計士
業務執行社員

田中俊之 

指定社員 公認会計士
業務執行社員

伊藤志保 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、F C レジデンシャル投資法人の平成18年5月1日から平成18年10月31日までの営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していると認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

科 目	期 別	
	当期 自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日	前期（ご参考） 自 平成17年6月23日 至 平成18年4月30日
	金額（千円）	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	362,873	402,153
減価償却費	103,442	115,484
長期前払費用償却額	22,837	23,561
創業費償却額	12,855	12,855
受取利息	△148	△5
支払利息	50,457	35,624
新投資口発行費	—	4,859
未収還付税金の増減額	166,817	△166,817
未収入金の増減額	△12,745	—
前払費用の増減額	7,437	△18,501
預け金の増減額	△5,359	—
未払費用の増減額	15,775	79,198
前受金の増減額	3,979	96,844
未払消費税等の増減額	1,543	—
長期前払費用の支払額	△12,011	△188,201
創業費の支払額	—	△115,702
その他	11,159	738
小 計	728,915	282,092
利息の受取額	148	5
利息の支払額	△48,204	△32,355
法人税等の支払額	△1,702	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	679,156	249,742
II 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	△464,724	△1,423,655
信託有形固定資産の取得による支出	△1,120,590	△24,860,708
無形固定資産の取得による支出	—	△48
差入敷金保証金の支出	—	△10,000
預り敷金保証金の収入	16,804	16,800
信託預り敷金保証金の支出	△8,773	△8,517
信託預り敷金保証金の収入	16,877	478,086
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,560,406	△25,808,042
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	180,000	660,000
短期借入金の返済による支出	△280,000	△380,000
長期借入金の借入による収入	1,610,000	11,500,000
投資口の発行による収入	—	14,928,800
投資口発行費による支出	—	△4,859
分配金の支払額	△398,591	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,111,408	26,703,940
IV 現金及び現金同等物の増加額	230,159	1,145,641
V 現金及び現金同等物の期首残高	1,145,641	—
VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※1	1,375,800	1,145,641

〔重要な会計方針〕（参考情報）

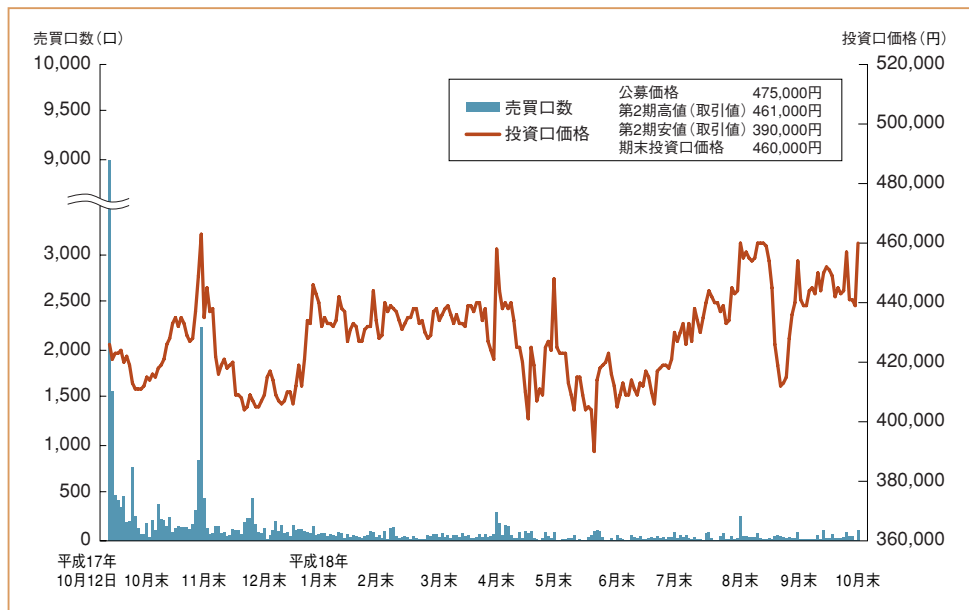
項 目	期 別	
	当期 自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日	前期（ご参考） 自 平成17年6月23日 至 平成18年4月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクシカ負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

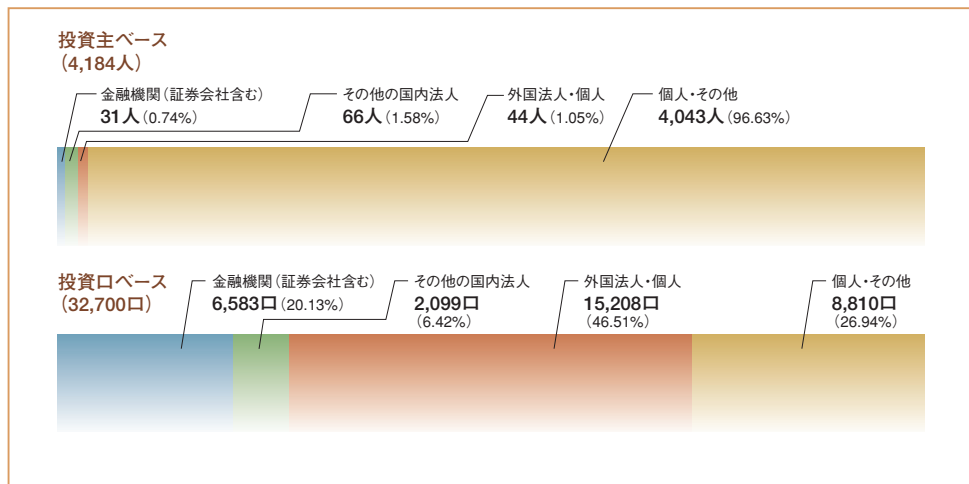
当期 自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日	前期（ご参考） 自 平成17年6月23日 至 平成18年4月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲載されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成18年10月31日現在)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲載されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成18年4月30日現在)
現金及び預金 331,999	現金及び預金 160,432
信託現金及び信託預金 1,043,801	信託現金及び信託預金 985,208
現金及び現金同等物 1,375,800	現金及び現金同等物 1,145,641

投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成17年10月12日から平成18年10月31日までの株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は以下のとおりです。



投資主の構成



年間スケジュール



投資主メモ

- 決算期 日： 毎年4月末日・毎年10月末日
- 投資主総会： 2年に1回以上開催
- 分配金支払確定基準日： 毎年4月末日・毎年10月末日
- 上場証券取引所： 東京証券取引所(銘柄コード:8975)
- 公告掲載新聞： 日本経済新聞
- 投資主名簿等管理人： 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
- 同事務取扱所： 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社
証券代行事務センター 〒168-0063 電話0120-78-2031(フリーダイヤル)
- 同取次所： 中央三井信託銀行株式会社 全国各支店
日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店

■ 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更につきましては、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方は、お取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡下さい。

■ 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取り下さい。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等のお手続きをご希望の方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡下さい。

ホームページによる情報提供について

ホームページアドレス <http://www.fcric.co.jp/>

本投資法人では、ホームページを通じて迅速かつ正確な情報開示に努めております。投資法人の概要、投資方針、不動産ポートフォリオなどに加え、プレスリリース、決算情報、分配金に関する情報、各種ディスクロージャー資料を掲載しております。今後も内容を充実させ、透明性のあるタイムリーな情報提供を続けてまいります。

