Residential Investment Corporation

Residential Investment Corporation

FCレジデンシャル投資法人

第4期
資産運用報告

自　平成19年5月1日
至　平成19年10月31日

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。

さて、ここに本投資法人第4期（平成19年5月1日～平成19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。

当期は前期同様新規物件の取得を見送っており、期末時点で前期末と同じ合計20物件、取得総額約271億円の資産規模となっております。当該20物件の運用状況につきましては順調に推移し、月末の稼働率におきましても期中を通じ98%を超えた状況が続くなど、保有物件における収益性は高い水準で維持されております。

この結果当期は、営業収益847百万円、経常利益343百万円と、期初計画を上回る水準となりましたが、投資主上位三者の保有投資口数合計が50%を超える水準となっていることから、税法上の導管性要件を満たさなくなったために、法人税等の支払いが発生し、当期純利益は201百万円、分配金につきましては投資口1口当たり6,153円とさせて頂くことになりました。投資主の皆様への分配金が減少することとなってしまったことは、本投資法人としても本意ではございませんが、今回の事実を真摯に受け止め、これまで以上に投資主の皆様への還元の最大化を目標とすると同時に、すべての投資主の皆様の利益が最大化するよう、投資口価値向上のための施策を早急に実行すべく継続的に努力してまいる所存であります。

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もった運用を心がけております。現在ポートフォリオの約87.5%を東京23区内に、また、約67.6%を最寄駅から徒歩3分以内という極めて利便性の高い立地に集中投資しております。

第5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 幸司

決算ハイライト

	第1期	第2期	第3期	第4期
営業収益	829百万円	796百万円	848百万円	847百万円
経常利益金額	402百万円	353百万円	358百万円	343百万円
当期純利益金額	400百万円	361百万円	358百万円	201百万円
総資産額	27,821百万円	29,325百万円	29,162百万円	29,153百万円
純資産額	15,329百万円	15,297百万円	15,297百万円	15,135百万円
1口当たり分配金	12,247円	11,066円	10,959円	6,153円

（注）第1期の実質運用日数は201日です。

税法上の導管性要件への抵触と第4期分配金について

税法上の導管性要件への抵触

本投資法人の投資証券に関する大量保有報告書が平成19年10月末までにおいて以下に記載する大量保有者より提出され、これらを合計すると投資主上位三者合計投資口数の発行済投資口総数に対する割合が56.14%となったため、本投資法人は、第4期の決算期（平成19年10月期）末において投資主上位三者合計投資口数の発行済投資口総数に対する割合を50%以下としなければならないという税法上の導管性要件の一つである同族会社要件を満たさなくなっていることが推定される状況となりました。

しかしながら、これらの大量保有者は本投資法人の投資主名簿上の投資主と必ずしも一致せず、また、大量保有者が当該期末において保有する投資口数と必ずしも一致するものではないため、本投資法人は、大量保有報告書を提出している各大量保有者に対し、当該期末における保有投資口数、当該投資口の投資主名簿上の投資主名及び投資主名簿上の投資主との関係につき照会したところ、各大量保有者の投資主名簿上の投資主及び契約又は法律の規定に基づき大量保有者が本投資法人の投資主として議決権その他の権利を行使することができる権限又は権利の行使を指図することができる権限を有している事実を確認するに至りました。

この結果、本投資法人第4期の決算期（平成19年10月期）末においては、当該上位三者で50%を超える議決権を有するものと解されることから、税法上の導管性要件の一つである同族会社要件を満たさなくなっていると解されることが判明しました。

＜大量保有報告書提出状況＞

① プロスペクト アセット マネジメント インク（H19.9.28提出）	13,737口	（42.01%）
② ジェイピーイーキャピタル・マネジメント・リミテッド（H19.5.9提出）	2,643口	（8.08%）
③ 日興アセットマネジメント株式会社（H19.10.5提出）	1,979口	（6.05%）
合計	18,359口	（56.14%）

（注1）本投資法人の発行済投資口の総数は32,700口です。
（注2）平成19年10月5日に提出のあった日興アセットマネジメント株式会社につきましては、共同保有者である日興シティグループ証券株式会社の保有する投資口数76口との合算数値を記載しております。

第4期分配金

上記により、税法上の導管性要件の一つである同族会社要件を満たさないことから利益の配当を第4期の所得の金額の計算上、損金の額に算入することができなくなり、本投資法人の税負担が発生した結果、本投資法人第4期の投資口1口当たりの分配金は6,153円とさせていただくことになりました。

（ご参考）税法上の導管性要件

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との二重課税を排除するため、金銭の分配のうち利益の配当から成る部分の金額を投資法人の損金に算入することが認められております。導管性要件の一つである同族会社要件とは、事業年度終了時に同族会社に該当していないこと（発行済投資口の総数が上位3位以内の投資主グループによって50%を超える投資口を保有されていないこと）とする要件です。

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	目標(注2)	平成19年10月31日現在(注2)
地域別	A	都心6区 千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・文京区 城南4区 品川区・目黒区・世田谷区・大田区	50～100%	83.5%
	B	東京都のその他の地域	0～30%	4.0%
	C	上記を除く首都圏(注1)	0～30%	―
	D	上記を除く政令指定都市等	0～40%	12.5%

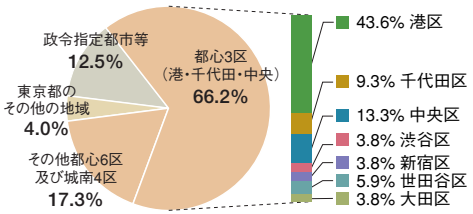
(注1) 上記を除く首都圏とは、神奈川県、埼玉県、千葉県を指します。当該県内に所在する政令指定都市については、Cの分類に属するものとします。
(注2) 取得価格の比率を記載しております。

	用途別構成割合	目標(注)	組入比率(注)
用途	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おります。

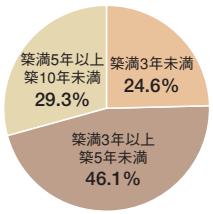
ポートフォリオの状況

地域別



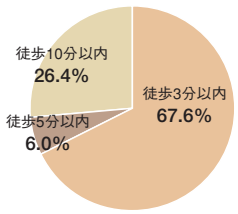
(注) 平成19年10月末日現在

築年数



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

最寄り駅からの所要時間



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

一等地集中、高稼働率

↓

安定したキャッシュフロー

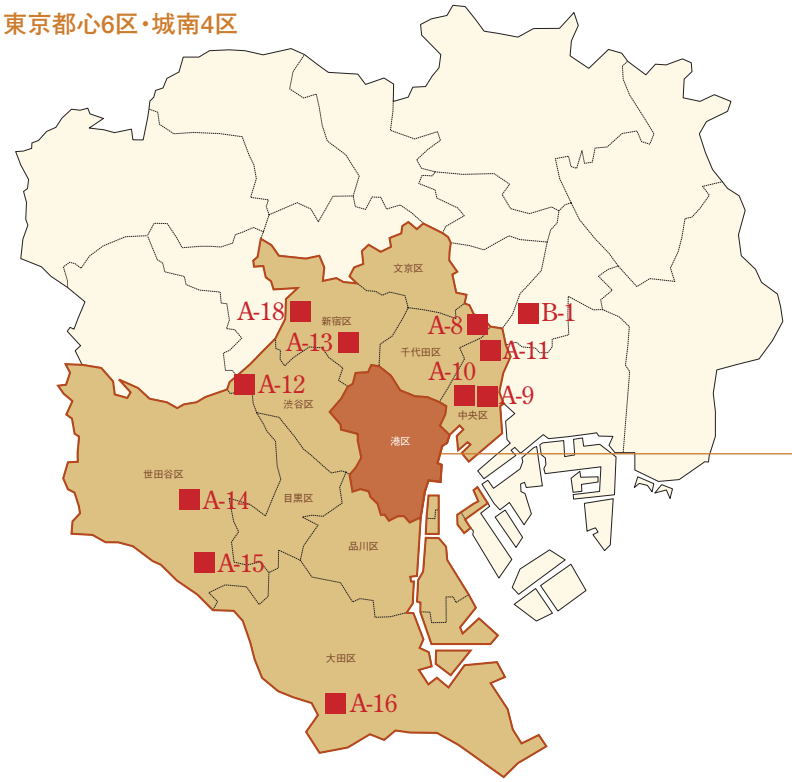
ポートフォリオの一覧

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	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)	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	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)	平成14年7月	946,000	3.5
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)	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	グランプレッソ河田町	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

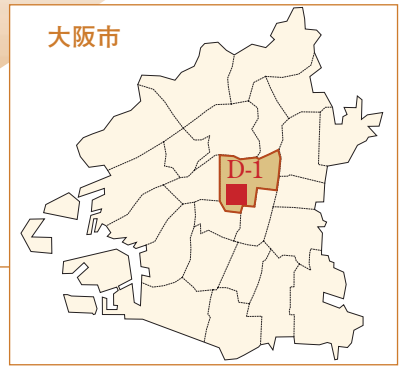
(注1)「取得価格」の欄には、売買契約に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)を記載しております。
(注2)「投資比率」の欄には、各物件の取得価格の合計に対する比率を記載しており、小数点第2位以下を四捨五入しております。

ポートフォリオ・マップ

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-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-3 フォレシティ麻布十番弐番館

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-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-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-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

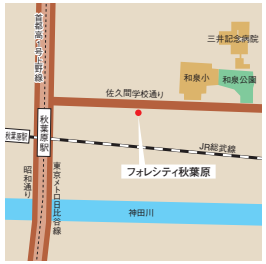
物件所在　東京都港区浜松町一丁目16番11号
交　　通　都営地下鉄大江戸線・浅草線
「大門」駅徒歩2分
JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅徒歩4分
敷地面積　171.38㎡
延床面積　821.84㎡
建築時期　平成14年5月
構造・階数　鉄筋コンクリート造・地上9階
賃貸可能戸数　30戸

A-8 フォレシティ秋葉原

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-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-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-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-12 フォレシティ笹塚

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

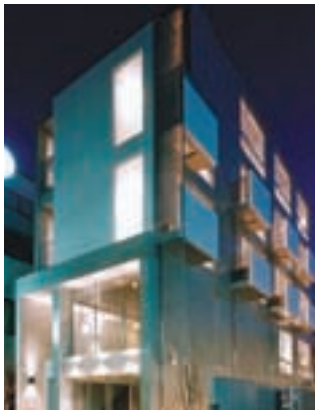
物件所在　東京都新宿区河田町3番26号
交　　通　都営地下鉄大江戸線
「若松河田」駅徒歩5分
都営地下鉄新宿線「曙橋」駅徒歩7分
敷地面積　254.71㎡
延床面積　785.13㎡
建築時期　平成17年2月
構造・階数　鉄筋コンクリート造・地上6階
賃貸可能戸数　35戸

A-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-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-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-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
東京メトロ日比谷線・都営地下鉄
大江戸線「六本木」駅徒歩7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-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

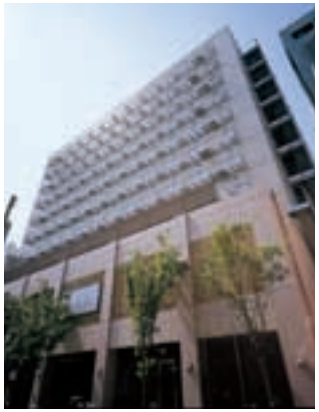
取得資産の紹介

B-1 フォレシティ両国

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

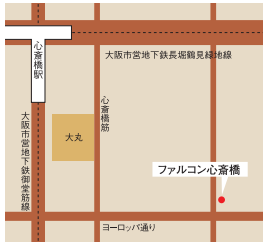


D-1 ファルコン心斎橋

政令指定都市等

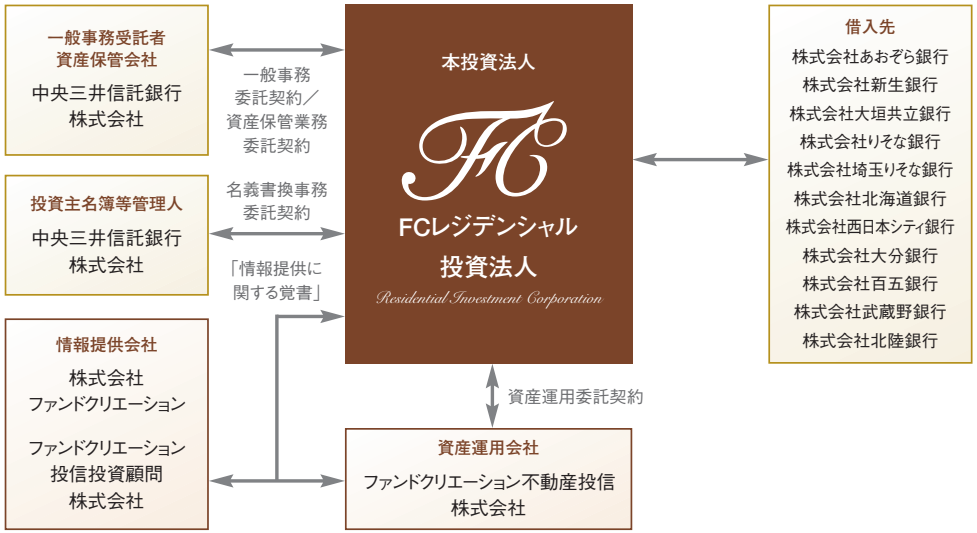
Falcon Shinsaibashi Building

物件所在	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目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
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



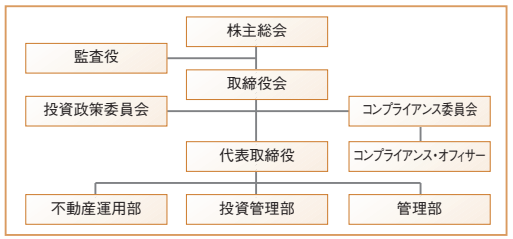
資産運用会社の概要

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
平成19年9月30日	金融商品取引業（投資運用業）に係るみなし登録（登録番号　関東財務局長（金商）第385号）

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	第3期 平成19年4月期	第4期 平成19年10月期
営業収益		百万円	829	796	848	847
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	（829）	（796）	（848）	（847）
営業費用		百万円	284	346	368	380
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	（208）	（237）	（244）	（258）
営業利益金額		百万円	544	449	479	466
経常利益金額		百万円	402	353	358	343
当期純利益金額	(a)	百万円	400	361	358	201
総資産額	(b)	百万円	27,821	29,325	29,162	29,153
（対前期比）		%	（－）	（5.4）	（△0.6）	（△0.0）
純資産額	(c)	百万円	15,329	15,297	15,297	15,135
（対前期比）		%	（－）	（△0.2）	（0.0）	（△1.1）
出資総額		百万円	14,928	14,928	14,928	14,928
発行済投資口数	(d)	口	32,700	32,700	32,700	32,700
1口当たり純資産額	(c)／(d)	円	468,786	467,801	467,826	462,873
分配総額	(e)	百万円	400	361	358	201
1口当たり当期純利益金額		円	18,883 （12,247）	11,066	10,959	6,152
1口当たり分配金額	(e)／(d)	円	12,247	11,066	10,959	6,153
（うち1口当たり利益分配金）		円	（12,247）	（11,066）	（10,959）	（6,153）
（うち1口当たり利益超過分配金）		円	（－）	（－）	（－）	（－）
総資産経常利益率	（注1）	%	1.9 （3.4）	1.2 （2.5）	1.2 （2.5）	1.2 （2.4）
自己資本利益率	（注1）	%	2.6 （4.8）	2.4 （4.7）	2.3 （4.7）	1.3 （2.6）
自己資本比率	(c)／(b)	%	55.1	52.2	52.5	51.9
（対前期比増減）			（－）	（△2.9）	（0.3）	（△0.6）
配当性向	（注2）(e)／(a)	%	99.9	99.9	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	（注3）	件	18	20	20	20
テナント数	（注3）	件	18	20	20	20
総賃貸可能面積		㎡	32,379.74	34,551.43	34,551.43	34,551.43
期末稼働率	（注3）	%	97.3	99.2	98.8	98.4
当期減価償却費		百万円	115	103	108	108
当期資本的支出額		千円	5,276	13,864	729	568
賃貸NOI（Net Operating Income）	（注1）	百万円	736	662	711	696
当期運用日数	（注4）	日	201	184	181	184

（注1）記載した指標は以下の方法により算定しており、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	経常利益金額／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	当期純利益金額／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（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋当期減価償却費

（注2）配当性向については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しております。
（注3）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。
（注4）本投資法人における第1期の計算期間は平成17年6月23日から平成18年4月30日までの312日間ですが、実質的な運用期間は平成17年10月12日からの201日間となります。

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19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㎡）を取得しました。また、当期においては前期と同様に物件の新規取得を見送っております。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34,551.43㎡となりました。

（3）資金調達の概要

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ておりましたが、平成19年10月12日に契約を満了しております。なお、契約満了に伴い新規の契約は締結しておりません。

このほか、上記（2）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19年10月期末における借入金の残高は13,110百万円、総資産に占める有利子負債の比率は45.0%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19年10月期の実績として、営業収益847百万円、営業利益金額466百万円、経常利益金額343百万円、当期純利益金額201百万円を計上いたしました。

なお、分配金につきましては下記記載の通りとなります。

税法上の導管性要件への抵触と第4期分配金について

本投資法人の投資証券に関する大量保有報告書が平成19年10月末までにおいて20ページ記載の通り大量保有者より提出され、これらを合計すると投資主上位三者合計投資口数の発行済投資口総数に対する割合が56.14%とな

ったため、本投資法人は、第4期の決算期（平成19年10月期）末において投資主上位三者合計投資口数の発行済投資口総数に対する割合を50%以下としなければならないという税法上の導管性要件の一つである同族会社要件を満たさなくなっていることが推定される状況となりました。

しかしながら、これらの大量保有者は本投資法人の投資主名簿上の投資主と必ずしも一致せず、また、大量保有者が当該期末において保有する投資口数と必ずしも一致するものではないため、本投資法人は、大量保有報告書を提出している各大量保有者に対し、当該期末における保有投資口数、当該投資口の投資主名簿上の投資主名及び投資主名簿上の投資主との関係につき照会したところ、各大量保有者の投資主名簿上の投資主及び契約又は法律の規定に基づき大量保有者が本投資法人の投資主として議決権その他の権利を行使することができる権限又は権利の行使を指図することができる権限を有している事実を確認するに至りました。

この結果、本投資法人第4期の決算期（平成19年10月期）末においては、当該上位三者で50%を超える議決権を有するものと解されることから、税法上の導管性要件の一つである同族会社要件を満たさなくなっていると解されることが判明しました。

つきましては前記に基づき、利益の配当を所得金額の計算上、損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が発生した結果、本投資法人第4期の投資口1口当たりの分配金は6,153円とさせていただくことになりました。

（ご参考）税法上の導管性要件

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との二重課税を排除するため、金銭の分配のうち利益の配当から成る部分の金額を投資法人の損金に算入することが認められております。導管性要件の一つである同族会社要件とは、事業年度終了時に同族会社に該当していないこと（発行済投資口の総数が上位3位以内の投資主グループによって50%を超える投資口を保有されていないこと）とする要件です。

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 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	第3期 自 平成18年11月 1 日 至 平成19年 4 月30日	第4期 自 平成19年 5 月 1 日 至 平成19年10月31日
最　高	463,000円	460,000円	558,000円	539,000円
最　低	404,000円	390,000円	437,000円	370,000円

4．分配金等の実績

当期（第4期）の分配金は、1口当たり6,153円であり、当期におきましては法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の同族会社要件に抵触する状態になりました為、利益の配当を所得金額の計算上、損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が発生した結果、課税後の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 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	第3期 自 平成18年11月 1 日 至 平成19年 4 月30日	第4期 自 平成19年 5 月 1 日 至 平成19年10月31日
当期未処分利益総額	400,485千円	361,887千円	358,384千円	201,206千円
利益留保額	9千円	29千円	25千円	3千円
金銭の分配金総額	400,476千円	361,858千円	358,359千円	201,203千円
（1口当たり分配金）	（12,247円）	（11,066円）	（10,959円）	（6,153円）
うち利益分配金総額	400,476千円	361,858千円	358,359千円	201,203千円
（1口当たり利益分配金）	（12,247円）	（11,066円）	（10,959円）	（6,153円）
うち出資払戻総額	ー千円	ー千円	ー千円	ー千円
（1口当たり出資払戻額）	（ー円）	（ー円）	（ー円）	（ー円）

5．今後の運用方針及び対処すべき課題

（1）投資環境

日本経済は、現状穏やかな拡大を維持しております。公共投資は低調に推移していますが、輸出は増加を続けており、企業収益が高水準で推移する中、設備投資も引き続き増加基調にあります。然しながら、海外情勢に目を転じると、米国で発生したサブプライムローン焦げ付き問題、国際社会を自在に移動して投機活動を繰り返す巨大マネーとその結果生じている原油価格の問題等、今後の日本経済に与える不安要素がくすぶっております。

このような状況下、日本の不動産を取り巻く経済状況は、改正建築基準法の影響により新設住宅着工戸数の大幅減少という国内独自の問題、米国サブプライムローン問題をきっかけにした金融市場の混乱が証券化不動産市場に与える問題等、今後更なる注意が必要となっております。

本投資法人では、引き続き不動産市場が二極化の傾向を続けながら全体としては穏やかな上昇が続くと予測するものの、上記の問題により、米国景気の減速や円高の懸念、金利動向、需給バランス等様々なリスク要因を注視する必要があると考えます。

（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、都心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、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予測出来る優良物件の取得を引き続き進めると同時に、競争力の低下や収益力の低下が予想される物件については、良好なポートフォリオ構成を維持するために売却も行っていく方針です。

なお、本投資法人は、当期におきましては税法上の導管性要件の一つである同族会社要件を満たさないことから、利益の配当を第4期の所得の金額の計算上、損金の額に算入することが出来なくなりました。本投資法人の財務の

健全性や保有資産の優良性には全く影響ないものの、税負担の発生により投資主の皆様への分配金が減少することになってしまったことは、本投資法人としても本意では御座いません。本投資法人としましては、今回の事実を真摯に受け止め、これまで以上に投資主の皆様への還元の最大化を目標とすると同時に、全ての投資主の皆様の利益が最大化するよう、投資口価値向上のための施策を早急に実行すべく継続的に努力してまいる所存です。

(3) 財務戦略等

当期末の借入金残高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

資産の譲渡

平成19年12月20日付で、以下の資産の譲渡契約を締結しました。

物件番号	地　域	物件の名称	特定資産の種類	譲渡価格（注）	引渡し予定日
A-4	都心6区及び城南4区	アバンシェル赤坂	信託受益権	4,200百万円	平成20年1月30日

（注）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。

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	第3期 平成19年4月30日現在	第4期 平成19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	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	32,700口	32,700口	32,700口	32,700口
出資総額	14,928百万円	14,928百万円	14,928百万円	14,928百万円
投資主数	4,979人	4,184人	2,803人	2,203人

2. 投資口に関する事項

平成19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（%）
シージーエムエルーアイピービー カスタマー コラテラル アカウント	東京都品川区東品川二丁目3番14号	8,062	24.65
モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	2,713	8.29
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505086	東京都中央区日本橋兜町6番7号	2,643	8.08
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目3番14号	1,885	5.76
ノーザン トラスト カンパニー エイブイエフシー リ ノーザン トラスト ガンジー ノン トリーティー クライアンツ	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	1,633	4.99
株式会社ファンドクリエーション	東京都港区六本木六丁目10番1号	1,158	3.54
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 506155	東京都中央区日本橋兜町6番7号	1,139	3.48
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノントリティー クライアンツ 613	東京都千代田区永田町二丁目11番1号 山王パークタワー	988	3.02
アイデン株式会社	愛知県稲沢市祖父江町山崎塩屋1番地	644	1.96
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	535	1.63
合　計		21,400	65.44

（注）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位未満を切捨てにより表示しております。

なお、平成19年10月31日現在までに提出された大量保有報告書における主要な投資主は下記のとおりです。

氏名又は名称	提出日	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（%）
Prospect Asset Management, Inc.	平成19年 9 月28日	13,737	42.01
JPE Capital Management Limited	平成19年 5 月 9 日	2,643	8.08
日興アセットマネジメント株式会社	平成19年10月 5 日	1,979	6.05
合　計		18,359	56.14

（注1）本投資法人の発行済投資口の総数は32,700口です。
（注2）発行済投資口総口数に占める割合は小数第三位を四捨五入して表示しています。
（注3）平成19年10月5日に提出のあった日興アセットマネジメント株式会社につきましては、共同保有者である日興シティグループ証券株式会社の保有する投資口数76口との合算数値を記載しております。
（注4）平成19年11月1日から平成19年12月20日までにProspect Asset Management, Inc.より14,063口となる大量保有報告書が提出されております。

3．役員等に関する事項

平成19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	齋藤　宏	加嶋法律事務所　弁護士 東海運株式会社　監査役	2,039
	吉田　光一郎	東陽監査法人　代表社員 あかつき税理士法人　代表社員	
会計監査人	新日本監査法人	―	6,500

（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おりません。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おりません。

4．委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成19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	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託会社（投資口の名義書換等）	
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3期 平成19年4月30日現在		第4期 平成19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	1,883	6.5	1,878	6.4
不動産信託受益権	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	17,696	60.6	17,633	60.5
		ホテル	3,467	11.9	3,452	11.8
	東京都のその他の地域	賃貸住宅	1,100	3.8	1,095	3.8
	政令指定都市等	ホテル	3,399	11.7	3,380	11.6
小　計			27,547	94.5	27,439	94.1
預金・その他の資産			1,615	5.5	1,714	5.9
資産総額計			29,162	100.0	29,153	100.0

（注1）保有総額は、平成19年10月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、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19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	3,452	3,898.47	3,898.47	100.0	10.9	ホテル
ファルコン心斎橋	3,380	5,759.84	5,759.84	100.0	17.1	ホテル
フォレシティ秋葉原	2,537	3,452.29	3,452.29	100.0	8.3	賃貸住宅
ビーサイト日本橋人形町	1,891	2,652.28	2,652.28	100.0	6.7	賃貸住宅(SA)
フォレシティ六本木	1,746	1,663.87	1,458.09	87.6	5.7	賃貸住宅
テラス乃木坂	1,418	1,146.28	1,146.28	100.0	4.7	賃貸住宅
ビュロー高輪台	1,376	1,677.88	1,677.88	100.0	4.4	賃貸住宅(SA)
フォレシティ麻布十番弐番館	1,271	1,177.20	1,144.50	97.2	4.9	賃貸住宅
フォレシティ麻布十番	1,149	1,111.20	1,064.90	95.8	4.4	賃貸住宅
フォレシティ両国	1,095	1,572.39	1,572.39	100.0	3.9	賃貸住宅
合　計	19,320	24,111.70	23,826.92	98.8	70.4	

（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19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）（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	1,750	1,746
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	1,230	1,149
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	東京都港区三田一丁目1番18号	信託受益権	1,177.20	1,360	1,271
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	3,452
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	1,370	1,376
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	835	831
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	703	710
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	2,520	2,537
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	798	791
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	949	957
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	1,880	1,891
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	1,058
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	617	622
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	939
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	693	699
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	1,080	1,047
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	1,418
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	442	460
小　計				27,219.20	23,092	22,964
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	1,120	1,095
小　計				1,572.39	1,120	1,095
D-1	ファルコン心斎橋	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目15番15号	信託受益権	5,759.84	3,470	3,380
小　計				5,759.84	3,470	3,380
合　計				34,551.43	27,682	27,439

（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3期（自 平成18年11月1日　至 平成19年4月30日）				第4期（自 平成19年5月1日　至 平成19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）（%）	賃貸事業収入（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）（%）	賃貸事業収入（千円）	対総賃貸事業収入比率（%）
フォレシティ六本木	1	97.5	51,028	6.0	1	87.6	48,554	5.7
フォレシティ麻布十番	1	97.9	36,992	4.4	1	95.8	37,047	4.4
フォレシティ麻布十番弐番館	1	94.4	40,451	4.8	1	97.2	41,786	4.9
アバンシェル赤坂	1	100.0	92,125	10.9	1	100.0	92,125	10.9
ビュロー高輪台	1	100.0	37,245	4.4	1	100.0	37,245	4.4
フォレシティ白金台	1	92.6	27,623	3.3	1	95.0	25,603	3.0
ビーサイト浜松町	1	100.0	20,925	2.5	1	100.0	20,925	2.5
フォレシティ秋葉原	1	100.0	69,868	8.2	1	100.0	70,650	8.3
スイート・ワン・コート	1	100.0	24,166	2.8	1	100.0	25,646	3.0
ビーサイト銀座イースト	1	100.0	29,040	3.4	1	100.0	29,040	3.4
ビーサイト日本橋人形町	1	100.0	56,445	6.7	1	100.0	56,445	6.7
フォレシティ笹塚	1	100.0	29,402	3.5	1	100.0	29,298	3.5
グランプレッソ河田町	1	94.4	20,810	2.5	1	87.6	17,469	2.1
フォレシティ桜新町	1	100.0	30,383	3.6	1	96.2	28,562	3.4
フォレシティ尾山台	1	91.7	21,030	2.5	1	91.7	19,790	2.3
フォレシティ新蒲田	1	93.7	37,314	4.4	1	97.7	36,077	4.3
テラス乃木坂	1	100.0	39,840	4.7	1	100.0	39,840	4.7
フォレシティ中落合	1	100.0	13,063	1.5	1	100.0	13,063	1.5
フォレシティ両国	1	100.0	32,813	3.9	1	100.0	32,743	3.9
ファルコン心斎橋	1	100.0	137,946	16.3	1	100.0	145,100	17.1
合　計	20	98.8	848,516	100.0	20	98.4	847,013	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」欄は、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19年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

（単位：千円）

区　分	種　類	契約額等（注2）		時価（注3）
			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	―	35,197
合　計		10,000,000	―	35,197

（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います。
（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19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の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とおりです。

当期の資本的支出は568千円であり、当期賃貸事業費用の修繕費13,850千円と合わせ合計14,419千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目　的	期　間	支払金額（千円）
アバンシェル赤坂	東京都港区	アルミサッシ補修工事	自 平成19年６月 至 平成19年６月	460
スイート・ワン・コート	東京都中央区	投光器交換工事	自 平成19年10月 至 平成19年10月	108
合　計				568

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	第3期 自 平成18年11月１日 至 平成19年４月30日	第4期 自 平成19年５月１日 至 平成19年10月31日
前期末積立金残高	―	25,544	48,149	71,491
当期積立額	25,544	22,605	23,342	20,977
当期積立金取崩額	―	―	―	―
次期繰越額	25,544	48,149	71,491	92,467

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3期 自 平成18年11月１日 至 平成19年４月30日	第4期 自 平成19年５月１日 至 平成19年10月31日
(a) 資産運用報酬	68,929	65,008
(b) 資産保管委託報酬	2,903	2,893
(c) 一般事務委託報酬	16,830	15,453
(d) 役員報酬	2,040	2,039
(e) その他の費用	33,060	36,099
合　計	123,763	121,495

2．借入状況

平成19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	使途	摘要
一年以内返済予定長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成17年10月14日	―	4,000	1.34917（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					
	株式会社大垣共立銀行		―	1,100					
	株式会社りそな銀行		―	1,100					
	株式会社埼玉りそな銀行		―	500					
	株式会社北海道銀行		―	500					
	株式会社西日本シティ銀行		―	500					
	株式会社大分銀行		―	300					
	株式会社百五銀行		―	300					
	株式会社武蔵野銀行		―	300					
	株式会社北陸銀行		―	200					
	小　計		―	10,000					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成17年10月14日	4,000	―	1.34917（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	―					
	株式会社大垣共立銀行		1,100	―					
	株式会社りそな銀行		1,100	―					
	株式会社埼玉りそな銀行		500	―					
	株式会社北海道銀行		500	―					
	株式会社西日本シティ銀行		500	―					
	株式会社大分銀行		300	―					
	株式会社百五銀行		300	―					
	株式会社武蔵野銀行		300	―					
	株式会社北陸銀行		200	―					
	株式会社あおぞら銀行	平成18年３月28日	1,500	1,500	1.24917	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	1,610	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		13,110	3,110					
合　計			13,110	13,110					

（注1）上記借入金については、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）元本100億円分については、期末時点で平均利率が1.34917%となっておりますが、スプレッド型金利キャップを購入している為、これに基づく実質的な利率は1.00000%となります。
（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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

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、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」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19年10月31日現在 金額（千円）		構成比（%）	前期（ご参考） 平成19年4月30日現在 金額（千円）		構成比（%）
（資産の部）							
Ⅰ流動資産							
現金及び預金			408,666			304,148	
信託現金及び信託預金	※1		1,105,970			1,064,317	
営業未収入金			6,178			9,637	
前払費用			56,832			61,235	
繰延税金資産			10,359			19	
その他流動資産			11,427			4,312	
流動資産合計			1,599,434	5.5		1,443,671	5.0
Ⅱ固定資産							
1.有形固定資産							
建物	※1	324,486			324,486		
減価償却累計額		11,617	312,869		7,675	316,810	
構築物	※1	9,608			9,608		
減価償却累計額		466	9,142		313	9,295	
機械及び装置	※1	5,354			5,354		
減価償却累計額		288	5,065		202	5,152	
工具器具及び備品	※1	28,050			28,050		
減価償却累計額		1,631	26,418		1,102	26,947	
土地	※1		1,525,221			1,525,221	
信託建物	※1	6,859,144			6,858,684		
減価償却累計額		365,923	6,493,221		276,126	6,582,557	
信託構築物	※1	42,464			42,464		
減価償却累計額		2,821	39,642		2,132	40,331	
信託機械及び装置	※1	75,102			75,102		
減価償却累計額		5,233	69,868		3,972	71,130	
信託工具器具及び備品	※1	688,535			688,426		
減価償却累計額		47,426	641,108		35,633	652,793	
信託土地	※1		18,316,828			18,316,828	
有形固定資産合計			27,439,386	94.1		27,547,069	94.4
2.無形固定資産							
その他無形固定資産			48			48	
無形固定資産合計			48	0.0		48	0.0
3.投資その他の資産							
差入敷金保証金			10,000			10,000	
長期前払費用			5,185			29,261	
デリバティブ資産			35,197			55,704	
投資その他の資産合計			50,383	0.2		94,966	0.3
固定資産合計			27,489,817	94.3		27,642,083	94.7
Ⅲ繰延資産							
創業費			64,279			77,135	
繰延資産合計			64,279	0.2		77,135	0.3
資産合計			29,153,531	100.0		29,162,890	100.0

科目 ＼ 期別		当期 平成19年10月31日現在 金額（千円）		構成比（%）	前期（ご参考） 平成19年4月30日現在 金額（千円）		構成比（%）
（負債の部）							
Ⅰ流動負債							
一年以内返済予定長期借入金	※1		10,000,000			—	
未払金			3,060			3,452	
未払費用			114,742			116,679	
未払法人税等			161,353			878	
前受金			97,555			97,449	
その他流動負債			5,218			10,012	
流動負債合計			10,381,929	35.6		228,471	0.8
Ⅱ固定負債							
長期借入金	※1		3,110,000			13,110,000	
預り敷金保証金			33,604			33,604	
信託預り敷金保証金			492,019			485,943	
繰延税金負債			—			6,966	
固定負債合計			3,635,624	12.5		13,636,515	46.7
負債合計			14,017,554	48.1		13,864,986	47.5
（純資産の部）	※3						
Ⅰ投資主資本							
1.出資総額			14,928,800	51.2		14,928,800	51.3
2.剰余金							
当期未処分利益			201,206			358,384	
剰余金合計			201,206	0.7		358,384	1.2
投資主資本合計			15,130,006	51.9		15,287,184	52.5
Ⅱ評価・換算差額等							
1.繰延ヘッジ損益			5,970			10,719	
評価・換算差額等合計			5,970	0.0		10,719	0.0
純資産合計			15,135,977	51.9		15,297,903	52.5
負債・純資産合計			29,153,531	100.0		29,162,890	100.0

期別 / 科目	当期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日 金額（千円）		百分比（%）	前期（ご参考） 自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日 金額（千円）		百分比（%）
1. 営業収益						
不動産賃貸収益 ※1	838,214			843,923		
その他不動産賃貸収益 ※1	8,799	847,013	100.0	4,592	848,516	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用 ※1	258,975			244,981		
資産運用報酬	65,008			68,929		
資産保管委託報酬	2,893			2,903		
一般事務委託報酬	15,453			16,830		
会計監査人報酬	6,500			6,000		
役員報酬	2,039			2,040		
その他費用	29,599	380,470	44.9	27,060	368,744	43.5
営業利益金額		466,543	55.1		479,771	56.5
3. 営業外収益						
受取利息	1,353			739		
雑収入	720	2,074	0.2	—	739	0.1
4. 営業外費用						
支払利息	71,009			68,376		
融資関連費用	41,569			41,275		
創業費償却	12,855	125,434	14.8	12,855	122,507	14.4
経常利益金額		343,183	40.5		358,002	42.2
5. 特別利益						
保険差益	—			617		
受取補償金	4,900	4,900	0.6	729	1,346	0.2
税引前当期純利益金額		348,083	41.1		359,349	42.4
法人税、住民税及び事業税	161,574			994		
法人税等調整額	△14,672	146,901	17.3	0	994	0.2
当期純利益金額		201,181	23.8		358,354	42.2
前期繰越利益		25			29	
当期未処分利益		201,206			358,384	

当期（自 平成19年5月1日 至 平成19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 当期未処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
前期末残高	14,928,800	358,384	15,287,184	10,719	15,297,903
当期変動額					
剰余金の配当	—	△358,359	△358,359	—	△358,359
当期純利益金額	—	201,181	201,181	—	201,181
繰延ヘッジ損益	—	—	—	△4,748	△4,748
当期変動額合計	—	△157,177	△157,177	△4,748	△161,926
当期末残高	14,928,800	201,206	15,130,006	5,970	15,135,977

前期（自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日）（ご参考）

（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 当期未処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
前期末残高	14,928,800	361,887	15,290,687	6,424	15,297,112
当期変動額					
剰余金の配当	—	△361,858	△361,858	—	△361,858
当期純利益金額	—	358,354	358,354	—	358,354
繰延ヘッジ損益	—	—	—	4,294	4,294
当期変動額合計	—	△3,503	△3,503	4,294	791
当期末残高	14,928,800	358,384	15,287,184	10,719	15,297,903

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 / 項目	当期 自 平成19年５月１日 至 平成19年10月31日	前期（ご参考） 自 平成18年11月１日 至 平成19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） 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 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 ②長期前払費用 定額法を採用しております。	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	創業費 5年間の各営業期間で均等額を償却しております。	創業費 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。	固定資産税等の処理方法 同左
4.ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 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 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。 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。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左

期別 / 科目	当期 自 平成19年５月１日 至 平成19年10月31日	前期（ご参考） 自 平成18年11月１日 至 平成19年４月30日
5.その他計算書類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。 ⑴信託現金及び信託預金 ⑵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 ⑶信託預り敷金保証金 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。	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

（追加情報）

当期 自 平成19年５月１日 至 平成19年10月31日	前期（ご参考） 自 平成18年11月１日 至 平成19年４月30日
1.税法上の導管性要件への抵触について 本投資法人は、今期末において投資主上位三者合計投資口数の発行済投資口総数に対する割合が50％を超過し、法人税法第2条第10号に規定する同族会社の規定に該当すると解されるため、租税特別措置法第67条の15に掲げる適用要件を充足しないこととなり、タームローン契約の確約条項に抵触いたしました。ついては、貸付人に対してその旨を報告いたしましたが、平成19年12月18日付で、貸付人の多数決による判断により期限の利益喪失事由とはしない旨の通知をうけております。 なお、来期末以降も当該状況が継続する場合、同様な取扱いとなり、貸付人より期限の利益喪失事由とされ借入金の返済を求められる虞がありますが、その場合であっても、運用資産売却により返済原資の確保が可能であること、現状の不動産市況に鑑みて運用資産売却により重要な損失発生は見込まれないこと、及び売却・返済後の運用資産規模においても上場維持が見込まれることにより、本投資法人の運営に重大な影響を与える虞は無いものと判断しております。	該当事項はありません。

（貸借対照表に関する注記）

当期 平成19年10月31日現在	前期（ご参考） 平成19年4月30日現在
※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 1,105,970 建物 312,869 構築物 9,142 機械及び装置 5,065 工具器具及び備品 26,418 土地 1,525,221 信託建物 6,493,221 信託構築物 39,642 信託機械及び装置 69,868 信託工具器具及び備品 641,108 信託土地 18,316,828 合計 28,545,357 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） 一年以内返済予定長期借入金 10,000,000 長期借入金 3,110,000 合計 13,110,000	※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 1,064,317 建物 316,810 構築物 9,295 機械及び装置 5,152 工具器具及び備品 26,947 土地 1,525,221 信託建物 6,582,557 信託構築物 40,331 信託機械及び装置 71,130 信託工具器具及び備品 652,793 信託土地 18,316,828 合計 28,611,387 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） 長期借入金 13,110,000
該当事項はありません。	2.コミットメントラインの設定に関する契約 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。 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。 （単位：千円） 借入極度額 500,000 借入貸付実行残高 ― 差引額 500,000
※3.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	※3.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）

当期 自 平成19年５月１日 至 平成19年10月31日		前期（ご参考） 自 平成18年11月１日 至 平成19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	
不動産賃貸収益		不動産賃貸収益	
賃貸料収入	786,589	賃貸料収入	788,567
駐車場収入	10,920	駐車場収入	11,421
礼金更新料収入	7,834	礼金更新料収入	16,383
付帯収入	32,870	付帯収入	27,551
計	838,214	計	843,923
その他不動産賃貸収益		その他不動産賃貸収益	
原状回復費収入	8,769	原状回復費収入	4,559
その他賃貸収入	30	その他賃貸収入	33
計	8,799	計	4,592
不動産賃貸事業収益合計	847,013	不動産賃貸事業収益合計	848,516
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	48,730	委託管理料	50,552
信託報酬	12,488	信託報酬	12,411
水道光熱費	28,158	水道光熱費	25,321
公租公課	40,902	公租公課	34,502
損害保険料	1,925	損害保険料	1,916
修繕費	13,850	修繕費	7,591
減価償却費	108,251	減価償却費	108,231
その他賃貸費用	4,666	その他賃貸費用	4,455
不動産賃貸事業費用合計	258,975	不動産賃貸事業費用合計	244,981
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	588,038	C.不動産賃貸事業損益（A－B）	603,534

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

当期 自 平成19年５月１日 至 平成19年10月31日		前期（ご参考） 自 平成18年11月１日 至 平成19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		※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	同左
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19年５月１日 至 平成19年10月31日		前期（ご参考） 自 平成18年11月１日 至 平成19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		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）		（単位：千円）
（繰延税金資産）		（繰延税金資産）	
流動資産		流動資産	
未払事業税損金不算入額	14,691	未払事業税損金不算入額	19
繰延税金資産合計	14,691	繰延税金資産合計	19
（繰延税金負債）		（繰延税金負債）	
流動負債		固定負債	
繰延ヘッジ損益	4,332	繰延ヘッジ損益	6,966
繰延税金負債合計	4,332	繰延税金負債合計	6,966
（繰延税金資産（流動）の純額）	10,359	（繰延税金資産（流動）の純額）	19
		（繰延税金負債（固定）の純額）	6,966
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		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	
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の差異が法定実効税率の100分の5以下である為、注記を省略しております。			（単位：％）
		法定実効税率	39.39
		（調整）	
		支払分配金の損金算入額	△39.28
		その他	0.17
		税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.28

（関連当事者との取引に関する注記）

当期（自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
利害関係人	株式会社ファンドクリエーション	アセットマネジメント事業 インベストメントバンク事業	3.54%	賃料収入	1,200	前受金	265
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	―	信託報酬	2,000	―	―
				一般事務委託報酬	15,453	未払費用	12,913

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
（注2）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

前期（自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
利害関係人	株式会社ファンドクリエーション	アセットマネジメント事業 インベストメントバンク事業	3.54%	賃料収入	1,200	前受金	210
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	―	信託報酬	2,000	―	―
				一般事務委託報酬	16,830	未払費用	12,955

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
（注2）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

（1口当たり情報に関する注記）

当期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	前期（ご参考） 自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日
1口当たり純資産額 462,873円 1口当たり当期純利益金額 6,152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。	1口当たり純資産額 467,826円 1口当たり当期純利益金額 10,959円 同左

（注）1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	前期（ご参考） 自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日
当期純利益金額（千円）	201,181	358,354
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）	201,181	358,354
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）

当期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	前期（ご参考） 自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日
1. 資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、平成19年12月20日付で、以下の不動産信託受益権の譲渡契約を締結しました。 【アバンシェル赤坂】 所在地（住居表示）：東京都港区赤坂二丁目14番14号 譲渡価格（注）：4,200百万円 資産の種類：信託不動産 契約日：平成19年12月20日 引渡予定日：平成20年1月30日 譲渡先：株式会社赤坂ホテルマネジメント （注）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。	該当事項はありません。

期別 項目	当期 自 平成19年５月１日 至 平成19年10月31日	前期（ご参考） 自 平成18年11月１日 至 平成19年４月30日
Ⅰ当期未処分利益	201,206,668円	358,384,551円
Ⅱ分配金額	201,203,100円	358,359,300円
（投資口1口当たり分配金額）	（6,153円）	（10,959円）
Ⅲ次期繰越利益	3,568円	25,251円
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。但し、本投資法人の当期における分配金は租税特別措置法同条の同族会社要件に抵触する状態になりました為、課税後の利益を限度としております。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201,203,100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358,359,300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１９年１２月２５日

ＦＣレジデンシャル投資法人
役員会　御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員　公認会計士　田中俊之

指定社員
業務執行社員　公認会計士　伊藤忠係

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、ＦＣレジデンシャル投資法人の平成１９年５月１日から平成１９年１０月３１日までの第４期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にあり、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。

追記情報

「追加情報」に投資法人の税法上の導管性要件への抵触に関する事項が記載されている。また、資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は平成１９年１２月２０日付で不動産信託受益権の譲渡契約を締結している。

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

期別 / 科目	当期 自 平成19年５月１日 至 平成19年10月31日 金額（千円）	前期（ご参考） 自 平成18年11月１日 至 平成19年４月30日 金額（千円）
Ⅰ営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額	348,083	359,349
減価償却費	108,251	108,231
長期前払費用償却額	24,327	24,290
創業費償却額	12,855	12,855
受取利息	△1,353	△739
支払利息	71,009	68,376
未収入金の増減額	729	12,015
前払費用の増減額	4,151	△1,565
未払費用の増減額	△2,939	16,339
前受金の増減額	106	△3,374
長期前払費用の支払額	―	△345
その他	3,576	3,028
小　計	568,798	598,461
利息の受取額	1,353	739
利息の支払額	△70,114	△68,530
法人税等の支払額	△1,099	△1,095
営業活動によるキャッシュ・フロー	498,937	529,574
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	―	△4,342
信託有形固定資産の取得による支出	△460	△206
信託預り敷金保証金の支出	△14,767	△10,050
信託預り敷金保証金の収入	20,843	18,350
投資活動によるキャッシュ・フロー	5,615	3,751
Ⅲ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	―	△180,000
分配金の支払額	△358,382	△360,660
財務活動によるキャッシュ・フロー	△358,382	△540,660
Ⅳ現金及び現金同等物の増加額	146,170	△7,334
Ⅴ現金及び現金同等物の期首残高	1,368,466	1,375,800
Ⅵ現金及び現金同等物の期末残高 ※1	1,514,636	1,368,466

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

期別 / 項目	当期 自 平成19年５月１日 至 平成19年10月31日	前期（ご参考） 自 平成18年11月１日 至 平成19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19年５月１日
至 平成19年10月31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19年10月31日現在）

現金及び預金	408,666
信託現金及び信託預金	1,105,970
現金及び現金同等物	1,514,636

前期（ご参考）
自 平成18年11月１日
至 平成19年４月30日

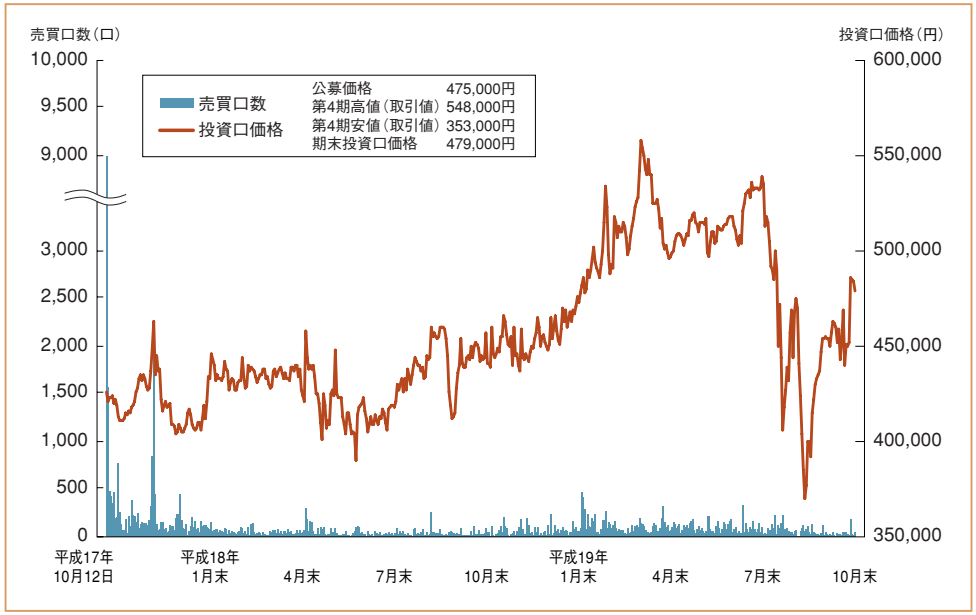
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）
（平成19年4月30日現在）

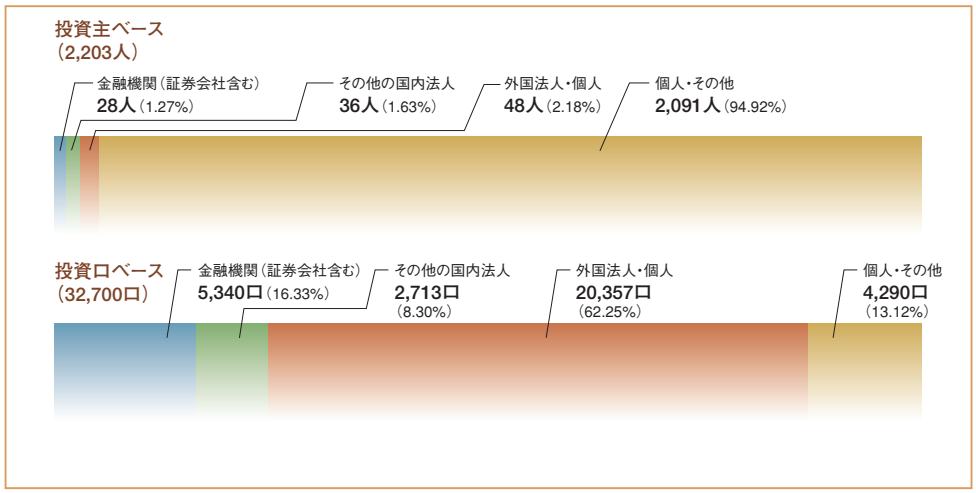
現金及び預金	304,148
信託現金及び信託預金	1,064,317
現金及び現金同等物	1,368,466

投資口価格の推移

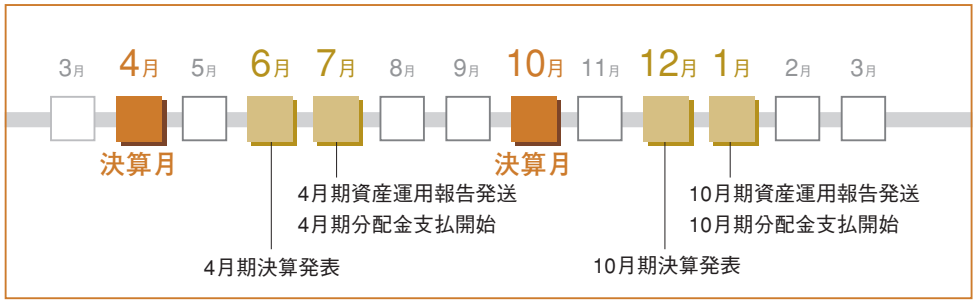
本投資法人の投資証券が上場された平成17年10月12日から平成19年10月31日までの株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。



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：原則として2年に1回開催
- 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）
- 公告方法：電子公告により、本投資法人ホームページ（http://www.fcric.co.jp/）に掲載いたします。
- 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「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」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。