Residential Investment Corporation

Residential Investment Corporation

FCレジデンシャル投資法人

第7期
資産運用報告

自　平成20年11月 1 日
至　平成21年 4 月30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15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7期（平成20年11月1日～平成21年4月30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。

当期は不動産の新規取得及び売却を実施しなかったため、資産規模は取得総額ベースで前期末と同じく約198億円（16物件）となっております。不動産売買市場の混乱が続くなか、本投資法人では既存ポートフォリオの質と収益性の維持・向上に注力してまいりました。運用は概ね順調に推移し、期中の稼働率におきましても前期から引き続き月末ベースで98%超を維持しており、ポートフォリオの収益性は非常に高い水準となっております。この結果当期は、営業収益640百万円、経常利益262百万円と、物件売却益を計上した前期と比べると減収減益となったものの、期初計画を上回る水準となりました。

サブプライムローンに端を発した世界的な金融危機の深刻化と景気の悪化が日本の実体経済に大きな影響を及ぼし、企業収益の減少や雇用情勢の悪化、株式市場の低迷等により、本投資法人を取り巻く環境は依然として不透明な状況が続いております。このような環境下、本投資法人では不動産市場や金融市場の変調を先取りし、いち早く物件売却と借入金の返済を行ったため、資産規模の減少と比例して収益の絶対額も小さくなりました。しかしながら、自己資本比率は71.1%と住居系リートの中では極めて高い水準となっており、金利変動リスクや賃料下落リスク、空室率上昇リスクに比較的強い財務内容となっております。また、ポートフォリオの82.8%を東京23区内に、また、62.3%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いることも、引き続き混乱が予想される不動産市場や金融市場を的確に捉えた運用となっております。

本投資法人では、短期的には財務内容の健全性を優先しながらも、中長期的にはポートフォリオの資産価値の向上と外部成長の再開の機会を見据え、一等地への集中投資と戦略的な運用を明確な基本方針とし、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。

第8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図り、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、ご鞭撻を賜ります様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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
営業収益	848百万円	847百万円	1,414百万円	1,353百万円	640百万円
経常利益	358百万円	343百万円	893百万円	785百万円	262百万円
当期純利益	358百万円	201百万円	877百万円	784百万円	261百万円
総資産額	29,162百万円	29,153百万円	26,207百万円	21,929百万円	21,375百万円
純資産額	15,297百万円	15,135百万円	15,808百万円	15,713百万円	15,190百万円
1口当たり分配金	10,959円	6,153円	26,846円	23,998円	8,000円

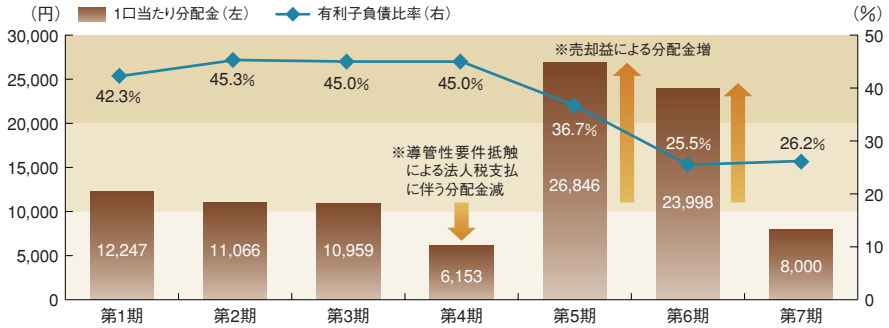
投資主アンケート結果のご報告

第6期資産運用報告の送付に併せて投資主アンケートを実施しました結果、325通（回答率13.1%）のご回答をいただきました。投資主の皆様より頂戴しました貴重なご意見やご要望を真摯に受けとめ、今後の活動に反映させていきたいと考えております。

皆様のご協力に厚く御礼を申し上げますとともに、皆様のご興味の高かった分配金、財務戦略、保有不動産についてご説明させていただきます。

Q1. 分配金の変動幅が大きいのはなぜですか?

図1　分配金と有利子負債比率の推移



※有利子負債比率 = 期末有利子負債残高÷総資産×100

Answer

第1期～第3期
当該期におきましては、主に不動産賃貸事業から得られる家賃・共益費・駐車場賃料等の賃料収入が分配金の原資となっており、有利子負債比率45%程度で11,000円前後の安定した分配金となりました。
※第1期の実質運用日数は201日であり、通常期よりも運用日数が多いため分配金が増えております。

第4期
税法上の導管性要件の一つである同族会社要件に抵触したため、利益の配当を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、税負担が増加した結果、分配金が減少することになりました。

第5期 第6期
保有不動産の売却による売却益の計上により、高い分配金を投資主の皆様に還元することができました。

第7期
主に不動産賃貸事業から得られる賃料収入が分配金の原資となっておりますが、第1期～第3期と比べると分配金額は減少しております。これは物件売却による総資産の減少に伴い、賃料収入の絶対額が低下したことによります。

投資主アンケート結果のご報告

Q2. 財務戦略について教えてください。

Answer

第5期、第6期の物件売却にあわせて借入金を大幅に減少させることにより、的確なレバレッジ・コントロールを行いました。これは短期的には財務の健全性維持による資金調達リスクの回避を、そして中長期的には将来の投資機会を見据えた機動性の確保を企図するものです。
なお、本投資法人は投資法人債を発行しておりません。

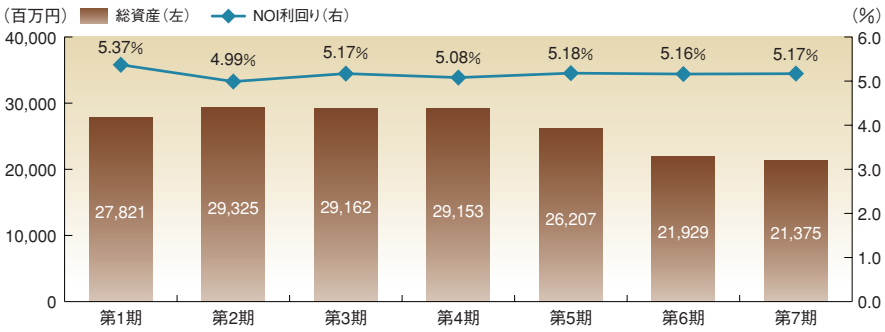
Q3. 保有不動産の状況について教えてください。

Answer

これまで、ポートフォリオの質の維持向上と不動産市場の変調に対応するため、いち早く物件の売却に取り組んできました。
取得価格ベースで約74億円の物件売却による総資産の減少に伴い、賃貸事業収入並びに1口当たりの分配金も減少しておりますが、不動産の収益力を表す指標であるNOI利回り(※)の平均は当期5.17%と、全期間を通して一定の水準を維持しており(図2)、都心集中・好立地の不動産で構成された、景気悪化局面においても収益力が極端に低下するリスクの低いポートフォリオとなっております。

※NOI利回り = 不動産賃貸事業純損益÷保有不動産簿価×100

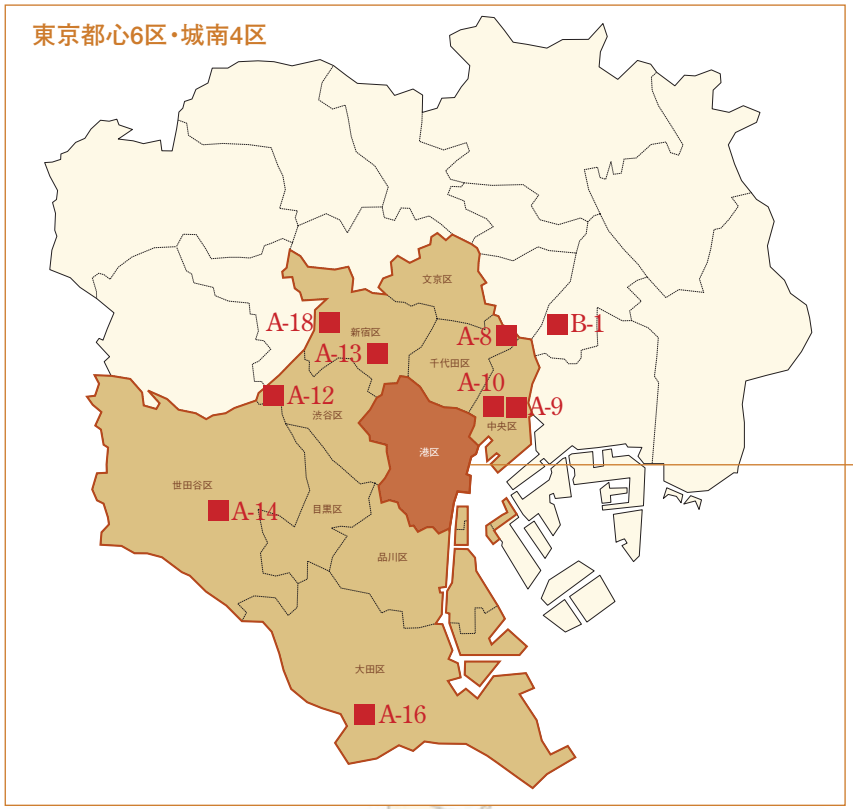
図2　総資産とNOI利回りの推移

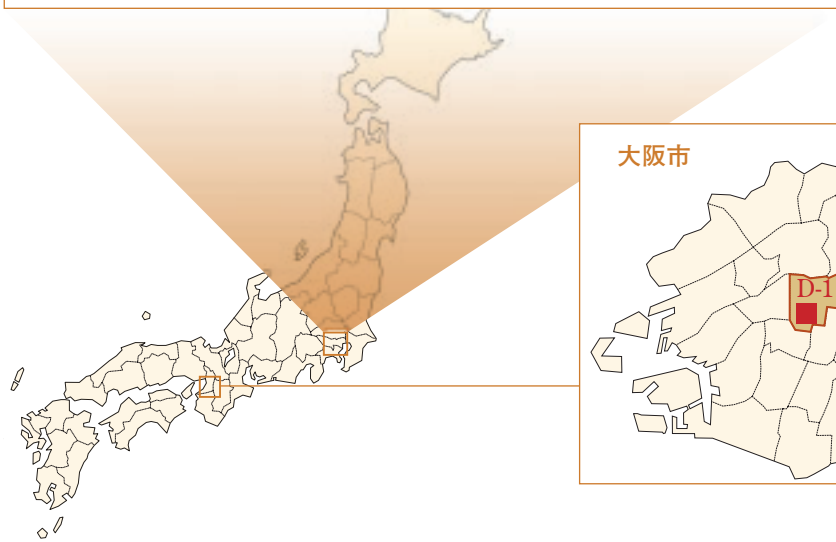


物件番号	物件名称	地域	用途	建築時期	取得価格(千円)(注1)	投資比率(%)(注2)
A-1	フォレシティ六本木	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	平成15年12月	1,730,000	8.74
A-2	フォレシティ麻布十番	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	平成16年2月	1,140,000	5.76
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	平成17年1月	1,250,000	6.31
A-5	ビュロー高輪台	都心6区及び城南4区	賃貸住宅(サービスアパートメント)	平成15年7月	1,360,000	6.87
A-6	フォレシティ白金台	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	平成16年5月	824,000	4.16
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	3.54
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	12.73
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	3.97
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	4.78
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	5.30
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	2.99
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	4.71
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	5.25
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	2.20
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	5.46
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	17.23
合　計					19,797,100	100.00

(注1)「取得価格」の欄には、売買契約に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)を記載しております。
(注2)「投資比率」の欄には、各物件の取得価格の合計に対する比率を記載しており、小数点第3位以下を四捨五入しております。

ポートフォリオ・マップ


東京都心6区・城南4区
文京区
新宿区
千代田区
渋谷区
中央区
港区
世田谷区
目黒区
品川区
大田区
A-18
A-13
A-8
B-1
A-12
A-10
A-9
A-14
A-16



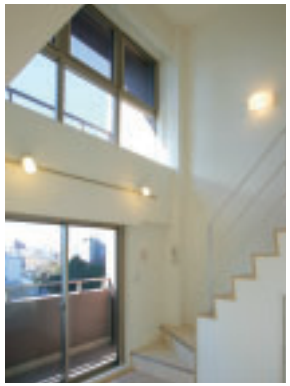
大阪市
D-1

東京都港区
赤坂御所
表参道駅
青山墓地
TBS
赤坂駅
溜池山王駅
A-1
東京ミッドタウン
アメリカ大使館
六本木駅
六本木一丁目駅
六本木ヒルズ
新橋駅
有栖川宮記念公園
麻布十番駅
麻布十番商店街
東京タワー
A-3
A-2
増上寺
A-7
大門駅
浜松町駅
慶応義塾大学
聖心女子大学
田町駅
A-5
A-6
高輪台駅
品川駅
JR線
東京メトロ 半蔵門線
東京メトロ 千代田線
東京メトロ 日比谷線
東京メトロ 南北線
東京メトロ 銀座線
都営地下鉄 浅草線
都営地下鉄 三田線
都営地下鉄 大江戸線

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

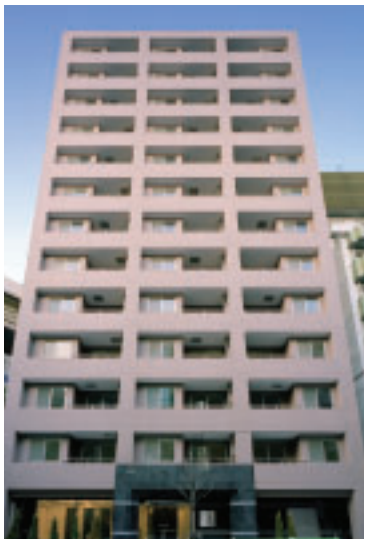
ForeCity Azabujuban

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-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
つくばエクスプレス線「秋葉原」駅徒歩3分
敷地面積　487.62㎡
延床面積　3,452.29㎡
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-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-16 フォレシティ新蒲田

都心6区及び城南4区

ForeCity Shinkamata

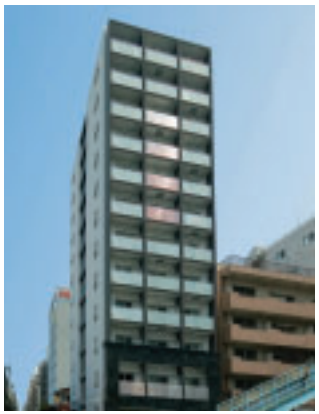
物件所在	東京都大田区新蒲田一丁目15番10号
交　　通	JR京浜東北線・東急池上線・東急多摩川線「蒲田」駅徒歩9分
敷地面積	840.16㎡
延床面積	2,185.05㎡
建築時期	平成14年2月
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上9階
賃貸可能戸数	46戸

A-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



B-1 フォレシティ両国

東京都のその他の地域

ForeCity Ryogoku

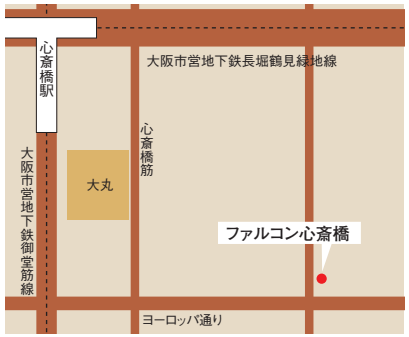
物件所在	東京都墨田区緑一丁目28番6号
交　　通	都営地下鉄大江戸線「両国」駅徒歩1分 JR総武線「両国」駅徒歩5分
敷地面積	286.80㎡
延床面積	1,572.39㎡
建築時期	平成18年2月
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上12階
賃貸可能戸数	67戸

D-1 ファルコン心斎橋

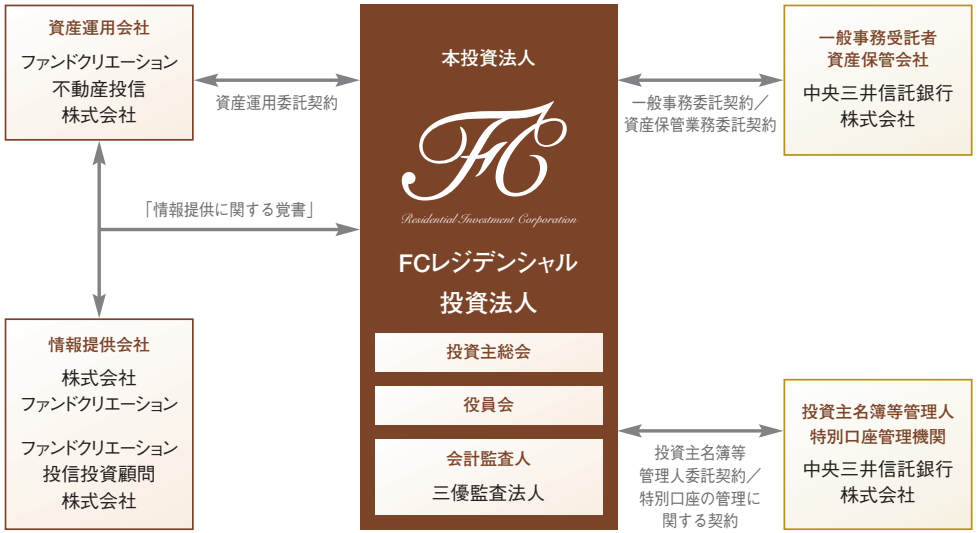
政令指定都市等

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



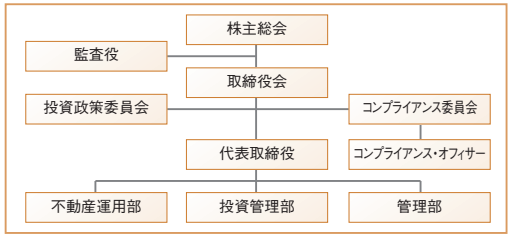
資産運用会社の概要

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15番1号 六本木ヒルズけやき坂テラス6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3期 平成19年4月期	第4期 平成19年10月期	第5期 平成20年4月期	第6期 平成20年10月期	第7期 平成21年4月期
営業収益	百万円	848	847	1,414	1,353	640
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	（848）	（847）	（802）	（665）	（640）
営業費用	百万円	368	380	394	354	325
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	（244）	（258）	（250）	（218）	（211）
営業利益	百万円	479	466	1,019	999	315
経常利益	百万円	358	343	893	785	262
当期純利益　(a)	百万円	358	201	877	784	261
総資産額　(b)	百万円	29,162	29,153	26,207	21,929	21,375
（対前期比）	%	（△0.6）	（△0.0）	（△10.1）	（△16.3）	（△2.5）
純資産額　(c)	百万円	15,297	15,135	15,808	15,713	15,190
（対前期比）	%	（0.0）	（△1.1）	（4.4）	（△0.6）	（△3.3）
出資総額	百万円	14,928	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	32,700
1口当たり純資産額　(c)／(d)	円	467,826	462,873	483,446	480,536	464,538
分配総額　(e)	百万円	358	201	877	784	261
1口当たり当期純利益	円	10,959	6,152	26,846	23,997	8,000
1口当たり分配金の額（e)／(d)	円	10,959	6,153	26,846	23,998	8,000
（うち1口当たり利益分配金）	円	（10,959）	（6,153）	（26,846）	（23,998）	（8,000）
（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）	%	1.2 （2.5）	1.2 （2.4）	3.2 （6.5）	3.3 （6.5）	1.2 （2.4）
自己資本利益率　（注1）	%	2.3 （4.7）	1.3 （2.6）	5.7 （11.4）	5.0 （10.0）	1.7 （3.4）
自己資本比率　(c)／(b)	%	52.5	51.9	60.3	71.7	71.1
（対前期比増減）		（0.3）	（△0.6）	（8.4）	（11.4）	（△0.6）
配当性向　（注2）(e)／(a)	%	100.0	100.0	99.9	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数　（注3）	件	20	20	19	16	16
テナント数　（注3）	件	20	20	19	16	16
総賃貸可能面積	㎡	34,551.43	34,551.43	30,652.96	26,186.27	26,186.27
期末稼働率　（注3）	%	98.8	98.4	98.2	99.1	98.1
当期減価償却費	百万円	108	108	100	85	81
当期資本的支出額	千円	729	568	185	8,051	1,444
賃貸NOI（Net Operating income）（注1）	百万円	711	696	652	532	510
当期運用日数	日	181	184	182	184	181

（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／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(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。

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物件を取得しました。その後、平成20年1月に1物件、平成20年6月に3物件を売却し、当期末（平成21年4月30日）現在では、合計16物件の保有となっております。

（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㎡）を追加取得し、保有物件は合計20物件（取得価格： 27,178百万円、賃貸可能面積：34,551.43㎡）となりましたが、不動産市場の変調に対応し、第5期に1物件（取得価格：3,470百万円、賃貸可能面積：3,898.47㎡）、第6期に3物件（取得価格：3,911百万円、賃貸可能面積：4,466.69㎡）を売却しました。この結果、第7期末での保有物件は16物件、取得価格の総額は19,797百万円、賃貸可能面積は26,186.27㎡となっております。

（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。このほか上記（2）に記載した平成18年3月28日に1物件及び平成18年9月8日に2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。

一方、平成20年1月30日にアバンシェル赤坂の売却代金をもって、同日付で合計3,500百万円の一部期限前弁済を行い、また平成20年6月10日は、ビーサイト日本橋人形町、フォレシティ尾山台及びテラス乃木坂の売却代金をもって、同日付で合計4,020百万円の一部期限前弁済を行いました。

更に平成20年10月14日に、上記、平成17年10月14日付タームローンの返済期日到来に伴い、同タームローン以外の借入金についても同日付で期限前弁済を行い、そのリファイナンス資金として5,590百万円のタームローン（短期借入金）による借入れにより、借入金の一本化を図りました。

これらの結果、平成21年4月末における借入金の残高は、5,590百万円、総資産に占める有利子負債の比率は26.2%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21年4月期の実績として、営業収益640百万円、営業利益315百万円、経常利益262百万円、当期純利益261百万円を計上しました。

分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を8,000円としました。

3．増資等の状況

当期において増資等は行っておりません。前期以前の増資等の概要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	第5期 自 平成19年11月１日 至 平成20年４月30日	第6期 自 平成20年５月１日 至 平成20年10月31日	第7期 自 平成20年11月１日 至 平成21年４月30日
最　高	558,000円	539,000円	477,000円	459,000円	172,800円
最　低	437,000円	370,000円	343,000円	129,900円	130,100円

4．分配金等の実績

当期（第7期）の分配金は、1口当たり8,000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	第5期 自 平成19年11月１日 至 平成20年４月30日	第6期 自 平成20年５月１日 至 平成20年10月31日	第7期 自 平成20年11月１日 至 平成21年４月30日
当期未処分利益総額	358,384千円	201,206千円	877,885千円	784,744千円	261,619千円
利益留保額	25千円	3千円	20千円	10千円	19千円
金銭の分配金総額	358,359千円	201,203千円	877,864千円	784,734千円	261,600千円
（1口当たり分配金）	（10,959円）	（6,153円）	（26,846円）	（23,998円）	（8,000円）
うち利益分配金総額	358,359千円	201,203千円	877,864千円	784,734千円	261,600千円
（1口当たり利益分配金）	（10,959円）	（6,153円）	（26,846円）	（23,998円）	（8,000円）
うち出資払戻総額	—千円	—千円	—千円	—千円	—千円
（1口当たり出資払戻額）	（—円）	（—円）	（—円）	（—円）	（—円）

5．今後の運用方針及び対処すべき課題

（1）投資環境

当期の日本経済は過去に例を見ないスピードで悪化しました。2002年2月から5年半にわたり続けてきた緩やかな景気回復は世界経済の持続的な成長を背景とした輸出の増加とそれに伴う設備投資の増加によって牽引されてきたため、過去の景気拡張局面に比べて家計部門の所得の伸びは弱く、消費需要は総じて伸び悩んでいました。そうした中で戦後最大の「世界同時不況」による輸出市場の急激な収縮に直面し、設備投資等の民間需要も減少しました。これに対し、政府は相次いで経済危機対策を発表し景気の更なる底割れリスク回避に動き、過度な信用収縮は収束しつつありますが、景気後退は依然続いており今後の動向は依然として不透明です。不動産市場におきましても、景気低迷により賃貸オフィスの需要が軟化し、空室率の上昇や賃料の下落を招いているほか、分譲マンション市場も深刻な販売不振を脱せずにおります。このような厳しい経済環境及び不動産市況の下、本投資法人では短期的には財務内容の健全性を優先しながらも、中長期的にはポートフォリオの資産価値の向上と外部成長の再開の機会を見据え、引き続き一等地への集中投資と戦略的な運用を明確な基本方針とし、保有ポートフォリオの高い稼働率の維持と賃料水準の向上に注力するとともに、景気後退の長期化が国内不動産市場に与える影響、金利動向、需給バランス、資金調達など様々なリスク要因を注視しながら、収益基盤の強化を図ってまいります。

（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ております。

世界経済及び不動産市場は引き続き大変厳しい環境にありますが、本投資法人が保有するポートフォリオは東京23区内が全体の82.8％（取得価格に基づき加重平均した割合）を占め、東京都区部への人口流入と核家族化等による世帯数の増加を背景とした顕著な需要に支えられ、平成17年10月の上場以来安定した賃料と高い稼働率を維持し、その収益のファンダメンタルは安定しております。

今後の不動産マーケットにおいては、景気後退局面の長期化により引き続き混乱が予想されますが、本投資法人では市場全体の動きを冷静に判断し中長期的な需給動向を見極め、賃料の上昇と資産価値の堅実な増加を期待できる優良物件の運用に引き続き集中すると同時に、外部成長の可能性についても積極的に検討していく方針です。

（3）財務戦略等

本投資法人は、変動が続く不動産市場動向と調達市場動向を的確に捉え、機動的なレバレッジ戦略等、財務の健全性の維持に努めており、前期までに保有4物件を売却し、その売却代金を返済原資として借入金の一部期限前弁済を実施するとともに、全借入金のリファイナンスを実行しました。この結果、第7期（平成21年4月期）末においても借入残高は5,590百万円となり、総資産に占める割合（LTV）は26.2％と低い水準を維持しております。

6．決算後に生じた重要な事実

会計事務委託先の変更

本投資法人は、平成21年6月15日開催の役員会において、会計事務委託先の変更について決議し、中央三井信託銀行株式会社と締結していた一般事務委託契約のうち会計に関する業務の委託先を、税理士法人平成会計社に変更することとしました。

投 資 法 人 の 概 況

1．出資の状況

決算期	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	第5期 平成20年4月30日現在	第6期 平成20年10月31日現在	第7期 平成21年4月30日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数の総数	32,700口	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	14,928百万円
投資主数	2,803人	2,203人	2,013人	2,473人	2,585人

2．投資口に関する事項

平成21年4月30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 （%）
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニー レギュラーアカウント	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	7,600	23.24
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
プロスペクト　ジャパン　ファンド リミテッド	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	2,499	7.64
ゴールドマン・サックス・ インターナショナル	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	1,974	6.03
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
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	1,453	4.44
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	1,358	4.15
シージーエムエル - 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	1,028	3.14
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	636	1.94
合　計		21,720	66.42

（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21年6月11日までに提出された大量保有報告書による主な大量保有者は、エスジェイ・セキュリティーズ・エルエルシー 7,600口（平成20年10月23日提出、所有投資口数の割合23.24%）、Prospect Asset Management,Inc. 6,685口（平成20年11月7日提出（その後の訂正報告を含む）、所有投資口数の割合20.44%）となります。

3．役員等に関する事項

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	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	180
監督役員	斎藤　宏	加嶋法律事務所　弁護士 東海運株式会社　監査役 澁澤倉庫株式会社　監査役	2,040
	工藤　象三	株式会社不動産経営研究所　代表取締役　不動産鑑定士	
一時会計監査人	三優監査法人（注2）	—	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）新日本有限責任監査法人の退任に伴い、平成21年4月10日付で三優監査法人を一時会計監査人として選任しました。なお、第7期に支払った新日本有限責任監査法人の会計監査報酬は9,500千円です。

4．資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成21年4月30日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
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
一般事務受託者（投資主名簿管理等）	
一般事務受託者（会計事務等）	
一般事務受託者（機関の運営）	
一般事務受託者（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6期 平成20年10月31日現在		第7期 平成21年4月30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	457	2.1	455	2.1
不動産信託受益権	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	14,934	68.1	14,879	69.6
	東京都のその他の地域	賃貸住宅	1,084	4.9	1,079	5.1
	政令指定都市等	ホテル	3,346	15.3	3,328	15.6
小　計			19,823	90.4	19,743	92.4
預金・その他の資産			2,105	9.6	1,632	7.6
資産総額計			21,929	100.0	21,375	100.0

（注1）保有総額は、平成21年4月30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21年4月30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
ファルコン心斎橋	3,328	5,759.84	5,759.84	100.0	22.2	ホテル
フォレシティ秋葉原	2,510	3,452.29	3,452.29	100.0	11.1	賃貸住宅
フォレシティ六本木	1,731	1,663.87	1,481.53	89.0	7.4	賃貸住宅
ビュロー高輪台	1,362	1,677.88	1,677.88	100.0	5.8	賃貸住宅（SA）
フォレシティ麻布十番弐番館	1,258	1,177.20	1,079.10	91.7	6.3	賃貸住宅
フォレシティ麻布十番	1,138	1,111.20	1,111.20	100.0	5.9	賃貸住宅
フォレシティ両国	1,079	1,572.39	1,572.39	100.0	5.3	賃貸住宅
フォレシティ笹塚	1,048	1,452.61	1,452.61	100.0	4.8	賃貸住宅
フォレシティ新蒲田	1,031	1,756.33	1,723.79	98.1	5.7	賃貸住宅
ビーサイト銀座イースト	947	1,332.87	1,332.87	100.0	4.5	賃貸住宅（SA）
合　計	15,436	20,956.48	20,643.50	98.5	79.0	

（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21年4月30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	1,490	1,731
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	1,120	1,138
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	1,200	1,258
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	1,190	1,362
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	732	821
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	618	703
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	2,250	2,510
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	706	781
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	834	947
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	945	1,048
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	516	616
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	799	928
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	947	1,031
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	389	455
小　計				18,854.04	13,736	15,335
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	1,050	1,079
小　計				1,572.39	1,050	1,079
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	3,350	3,328
小　計				5,759.84	3,350	3,328
合　計				26,186.27	18,136	19,743

（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、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6期 自 平成20年５月１日 至 平成20年10月31日				第7期 自 平成20年11月１日 至 平成21年４月30日			
		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（%）
A-1	フォレシティ六本木	1	93.9	48,696	7.3	1	89.0	47,243	7.4
A-2	フォレシティ麻布十番	1	97.9	37,235	5.6	1	100.0	37,615	5.9
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	1	97.2	39,690	6.0	1	91.7	40,486	6.3
A-5	ビュロー高輪台	1	100.0	37,245	5.6	1	100.0	37,245	5.8
A-6	フォレシティ白金台	1	97.5	26,584	4.0	1	95.0	26,312	4.1
A-7	ビーサイト浜松町	1	100.0	20,925	3.1	1	100.0	20,925	3.3
A-8	フォレシティ秋葉原	1	100.0	70,826	10.6	1	100.0	71,047	11.1
A-9	スイート・ワン・コート	1	100.0	25,191	3.8	1	97.1	24,942	3.9
A-10	ビーサイト銀座イースト	1	100.0	29,040	4.4	1	100.0	29,040	4.5
A-11	ビーサイト日本橋人形町（注3）	—	—	12,229	1.8	—	—	—	—
A-12	フォレシティ笹塚	1	100.0	29,590	4.4	1	100.0	30,442	4.8
A-13	グランプレッソ河田町	1	96.9	18,180	2.7	1	97.1	19,748	3.1
A-14	フォレシティ桜新町	1	100.0	27,509	4.1	1	92.5	29,191	4.6
A-15	フォレシティ尾山台（注3）	—	—	4,111	0.6	—	—	—	—
A-16	フォレシティ新蒲田	1	98.1	37,336	5.6	1	98.1	36,415	5.7
A-17	テラス乃木坂（注3）	—	—	8,632	1.3	—	—	—	—
A-18	フォレシティ中落合	1	100.0	13,063	2.0	1	100.0	13,248	2.1
B-1	フォレシティ両国	1	100.0	33,625	5.1	1	100.0	33,966	5.3
D-1	ファルコン心斎橋	1	100.0	145,950	21.9	1	100.0	142,277	22.2
合 計		16	99.1	665,666	100.0	16	98.1	640,150	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として記載しております。
（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おります。
（注3）ビーサイト日本橋人形町、フォレシティ尾山台及びテラス乃木坂につきましては、平成20年6月10日付で譲渡しました。

4．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21年4月30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

既存保有物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称（所在地）	目 的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総 額	当期支払額	既払総額
フォレシティ六本木（東京都港区）	屋上パラペット等塗膜防水	平成21年８月	1,150	—	—
ビューロー高輪台（東京都港区）	屋上パラペット等塗膜防水（クラック補修含む）及び鉄部塗装	平成21年８月	1,500	—	—
フォレシティ秋葉原（東京都千代田区）	屋上パラペット等塗膜防水（クラック補修含む）及び鉄部塗装	平成21年10月	3,650	—	—
スイート・ワン・コート（東京都中央区）	屋上パラペット等塗膜防水（クラック補修含む）及び鉄部塗装	平成21年９月	4,300	—	—
ビーサイト銀座イースト（東京都中央区）	屋上パラペット、外壁及び手摺壁クラック補修	平成21年９月	1,150	—	—
フォレシティ笹塚（東京都渋谷区）	外壁クラック補修及び鉄部塗装	平成21年８月	1,450	—	—
フォレシティ新蒲田（東京都大田区）	屋上パラペット等塗膜防水（クラック補修含む）及び鉄部塗装	平成21年10月	1,050	—	—
ファルコン心斎橋（大阪府大阪市）	屋上パラペット等塗膜防水（クラック補修含む）	平成21年10月	3,000	—	—

2．期中の資本的支出

既存保有不動産等において、当期中に本投資法人が実施した資本的支出に関する工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,444千円であり、当期賃貸事業費用の修繕費12,013千円と合わせ合計13,458千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	実施期間	支出金額（千円）
ビューロー高輪台（東京都港区）	地上デジタル導入	自 平成21年１月 至 平成21年１月	153
フォレシティ秋葉原（東京都千代田区）	フローリング張替	自 平成21年１月 至 平成21年１月	152
スイート・ワン・コート（東京都中央区）	フローリング張替	自 平成21年４月 至 平成21年４月	408
ファルコン心斎橋（大阪府大阪市）	GHPエアコン修理及び部品	自 平成21年４月 至 平成21年４月	380
ファルコン心斎橋（大阪府大阪市）	簡易IMCS分担金	自 平成21年４月 至 平成21年４月	350
合 計			1,444

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	第5期 自 平成19年11月１日 至 平成20年４月30日	第6期 自 平成20年５月１日 至 平成20年10月31日	第7期 自 平成20年11月１日 至 平成21年４月30日
前期末積立金残高	48,149	71,491	92,467	103,993	111,855
当期積立額	23,342	20,977	22,333	19,790	32,294
当期積立金取崩額	—	—	10,807	11,928	3,423
次期繰越額	71,491	92,467	103,993	111,855	140,726

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6期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日	第7期 自　平成20年11月１日 至　平成21年４月30日
（a）資産運用報酬（注）	68,488	50,491
（b）資産保管委託報酬	2,276	2,145
（c）一般事務委託報酬	12,301	12,225
（d）役員報酬	2,080	2,220
（e）その他の費用	50,830	46,758
合　計	135,977	113,840

（注）資産運用報酬には、上記記載の金額の他、不動産等売却益から控除した運用報酬分として第6期に48,307千円があります。なお、第7期は該当事項はありません。

2．借入状況

平成21年4月30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）	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成20年10月14日	5,590	5,590	1.36417	平成21年10月14日	期限一括	借換資金	有担保無保証
	小　計		5,590	5,590					
合　計			5,590	5,590					

（注）平均利率は、元本返済及び期末時点の借入利率を記載しております。

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

（1）取引状況

該当事項はありません。

（2）支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5．資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社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、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、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事項はありません。

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

1．お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結、変更等のうち、主な概要は以下のとおりであります。

承認日	項　目	概　　要
平成20年12月15日	投資証券の電子化に伴う投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約の締結	平成21年1月5日施行の投資証券の電子化に対応するため、中央三井信託銀行株式会社と平成17年6月23日付締結済の名義書換事務委託契約を平成21年1月5日をもって終了し、新たに同社との間で、平成21年1月5日を効力発生日とする投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しました。

2．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。

（単位：千円）

	前期（ご参考）（平成20年10月31日現在）		当期（平成21年4月30日現在）	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		1,115,368		568,044
信託現金及び信託預金	※1	924,323	※1	941,706
営業未収入金		6,556		5,415
未収消費税等		—		67,596
前払費用		3,294		8,382
繰延税金資産		22		10
その他		7,559		5,583
流動資産合計		2,057,125		1,596,740
固定資産				
有形固定資産				
建物		126,738		126,738
減価償却累計額		△6,429		△7,915
建物（純額）	※1	120,308	※1	118,823
構築物		2,842		2,842
減価償却累計額		△188		△231
構築物（純額）	※1	2,654	※1	2,611
工具、器具及び備品		4,827		4,827
減価償却累計額		△472		△581
工具、器具及び備品（純額）	※1	4,354	※1	4,245
土地	※1	329,736	※1	329,736
信託建物		5,346,882		5,347,823
減価償却累計額		△416,303		△485,214
信託建物（純額）	※1	4,930,578	※1	4,862,609
信託構築物		31,466		31,969
減価償却累計額		△3,066		△3,592
信託構築物（純額）	※1	28,399	※1	28,377
信託機械及び装置		53,619		53,619
減価償却累計額		△5,352		△6,362
信託機械及び装置（純額）	※1	48,267	※1	47,256
信託工具、器具及び備品		546,872		546,872
減価償却累計額		△55,802		△65,207
信託工具、器具及び備品（純額）	※1	491,070	※1	481,664
信託土地	※1	13,868,042	※1	13,868,042
有形固定資産合計		19,823,412		19,743,367
無形固定資産				
その他		48		48
無形固定資産合計		48		48
投資その他の資産				
敷金及び保証金		10,000		10,000
長期前払費用		119		80
投資その他の資産合計		10,119		10,080
固定資産合計		19,833,580		19,753,495
繰延資産				
創立費		38,567		25,711
繰延資産合計		38,567		25,711
資産合計		21,929,273		21,375,947

（単位：千円）

	前期（ご参考）（平成20年10月31日現在）		当期（平成21年4月30日現在）	
負債の部				
流動負債				
短期借入金	※1	5,590,000	※1	5,590,000
未払金		3,945		9,781
未払費用		113,670		97,379
未払法人税等		690		749
前受金		74,871		74,801
その他		29,527		15,091
流動負債合計		5,812,705		5,787,803
固定負債				
預り敷金及び保証金		2,164		2,164
信託預り敷金及び保証金		400,858		395,559
固定負債合計		403,022		397,724
負債合計		6,215,728		6,185,528
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		14,928,800		14,928,800
剰余金				
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		784,744		261,619
剰余金合計		784,744		261,619
投資主資本合計		15,713,544		15,190,419
純資産合計	※2	15,713,544	※2	15,190,419
負債純資産合計		21,929,273		21,375,947

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日		当期 自　平成20年11月１日 至　平成21年４月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	659,430	※1	633,492
その他賃貸事業収入	※1	6,235	※1	6,657
不動産等売却益	※2	688,197		—
営業収益合計		1,353,863		640,150
営業費用				
賃貸事業費用	※1	218,556	※1	211,226
資産運用報酬		68,488		50,491
資産保管手数料		2,276		2,145
一般事務委託手数料		12,301		12,225
会計監査人報酬		9,500		10,000
役員報酬		2,080		2,220
その他営業費用		41,359		36,758
営業費用合計		354,562		325,067
営業利益		999,300		315,082
営業外収益				
受取利息		2,254		1,248
雑収入		0		32
受取保険金		2,116		—
金利キャップ解約益		2,111		—
営業外収益合計		6,482		1,281
営業外費用				
支払利息		39,581		40,901
融資関連費用		167,551		—
創立費償却		12,855		12,855
営業外費用合計		219,988		53,757
経常利益		785,794		262,606
税引前当期純利益		785,794		262,606
法人税、住民税及び事業税		1,093		985
法人税等調整額		△22		12
法人税等合計		1,070		997
当期純利益		784,723		261,608
前期繰越利益		20		10
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		784,744		261,619

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日		当期 自　平成20年11月１日 至　平成21年４月30日	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		14,928,800		14,928,800
当期変動額		—		—
当期変動額合計		—		—
当期末残高	※1	14,928,800	※1	14,928,800
剰余金				
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）				
前期末残高		877,885		784,744
当期変動額				
剰余金の配当		△877,864		△784,734
当期純利益		784,723		261,608
当期変動額合計		△93,140		△523,125
当期末残高		784,744		261,619
投資主資本合計				
前期末残高		15,806,685		15,713,544
当期変動額				
剰余金の配当		△877,864		△784,734
当期純利益		784,723		261,608
当期変動額合計		△93,140		△523,125
当期末残高		15,713,544		15,190,419
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		2,031		—
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		△2,031		—
当期変動額合計		△2,031		—
当期末残高		—		—
評価・換算差額等合計				
前期末残高		2,031		—
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		△2,031		—
当期変動額合計		△2,031		—
当期末残高		—		—
純資産合計				
前期末残高		15,808,716		15,713,544
当期変動額				
剰余金の配当		△877,864		△784,734
当期純利益		784,723		261,608
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		△2,031		—
当期変動額合計		△95,171		△523,125
当期未残高		15,713,544		15,190,419

（継続企業の前提に関する注記）

前期（ご参考） 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日	当期 自　平成20年11月１日 至　平成21年４月30日
―	該当事項はありません。

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

期別／項目	前期（ご参考） 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日	当期 自　平成20年11月１日 至　平成21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通りです。 建物　3～47年 構築物　10～30年 機械及び装置　10～29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） 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。 建物　3～47年 構築物　10～30年 機械及び装置　10～27年 工具、器具及び備品　6～30年 ②長期前払費用 定額法を採用しております。
2.繰延資産の処理方法	創立費 5年間の各営業期間で均等額を償却しております。	創立費 同左
3.収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納付する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。
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 スプレット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。	―
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信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。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

（会計方針の変更）

前期（ご参考） 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日	当期 自　平成20年11月１日 至　平成21年４月30日
リース取引に関する会計基準の適用 　当営業期間から「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会　企業会計基準第13号　平成19年3月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会　企業会計基準適用指針第16号　平成19年3月30日改正）を適用しています。 　なお、これによる計算書類に与える影響はありません。	該当事項はありません。

（表示方法の変更）

前期（ご参考） 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日	当期 自　平成20年11月１日 至　平成21年４月30日
（損益計算書） 1. 受取保険金に係る表示方法の変更 　前期まで営業外収益の「雑収入」に含めて表示しておりました「受取保険金」は重要性が増したため、区分掲記しました。 　なお、前期における「受取保険金」の金額は34千円です。	該当事項はありません。

（貸借対照表に関する注記）

前期（ご参考） （平成20年10月31日現在）	当期 （平成21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　924,323 建物　120,308 構築物　2,654 工具、器具及び備品　4,354 土地　329,736 信託建物　4,930,578 信託構築物　28,399 信託機械及び装置　48,267 信託工具、器具及び備品　491,070 信託土地　13,868,042 合計　20,747,736 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） 短期借入金　5,590,000	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） 信託現金及び信託預金　941,706 建物　118,823 構築物　2,611 工具、器具及び備品　4,245 土地　329,736 信託建物　4,862,609 信託構築物　28,377 信託機械及び装置　47,256 信託工具、器具及び備品　481,664 信託土地　13,868,042 合計　20,685,073 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） 短期借入金　5,590,000
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左

（損益計算書に関する注記）

前期（ご参考） 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日		当期 自　平成20年11月１日 至　平成21年４月30日	
※1.不動産賃貸事業損益の内訳		※1.不動産賃貸事業損益の内訳	
	（単位：千円）		（単位：千円）
A.不動産賃貸事業収益		A.不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃貸料収入	606,312	賃貸料収入	582,285
駐車場収入	10,904	駐車場収入	10,554
礼金更新料収入	9,682	礼金更新料収入	11,603
付帯収入	32,530	付帯収入	29,049
計	659,430	計	633,492
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
原状回復費収入	6,235	原状回復費収入	6,657
計	6,235	計	6,657
不動産賃貸事業収益合計	665,666	不動産賃貸事業収益合計	640,150
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	46,744	委託管理料	44,255
信託報酬	10,292	信託報酬	9,814
水道光熱費	29,842	水道光熱費	27,737
公租公課	30,908	公租公課	30,074
損害保険料	1,630	損害保険料	1,306
修繕費	9,505	修繕費	12,013
減価償却費	85,183	減価償却費	81,490
その他賃貸費用	4,448	その他賃貸費用	4,534
不動産賃貸事業費用合計	218,556	不動産賃貸事業費用合計	211,226
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	447,109	C.不動産賃貸事業損益（A－B）	428,923
※2.不動産等売却益の内訳		—	
	（単位：千円）		
A－11　ビーサイト日本橋人形町			
不動産等売却収入	2,417,702		
不動産等売却原価	1,881,823		
その他売却費用	79,187		
不動産等売却益	456,691		
A－15　フォレシティ尾山台			
不動産等売却収入	720,785		
不動産等売却原価	697,544		
その他売却費用	20,217		
不動産等売却益	3,023		
A－17　テラス乃木坂			
不動産等売却収入	1,696,469		
不動産等売却原価	1,414,290		
その他売却費用	53,696		
不動産等売却益	228,482		

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前期（ご参考） （平成20年10月31日現在）	当期 （平成21年4月30日現在）
※1.発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数　2,000,000口 発行済投資口数　32,700口	※1.発行する投資口の総数及び発行済投資口数 同左

（税効果会計に関する注記）

前期（ご参考） 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日		当期 自　平成20年11月１日 至　平成21年４月30日	
1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
	（単位：千円）		（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	22	未払事業税損金不算入額	10
繰延税金資産合計	22	繰延税金資産合計	10
（繰延税金資産（流動）の純額）	22	（繰延税金資産（流動）の純額）	10
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	
	（単位：％）		（単位：％）
法定実効税率	39.39	法定実効税率	39.33
（調整）		（調整）	
支払分配金の損金算入額	△39.27	支払分配金の損金算入額	△39.18
その他	0.02	その他	0.23
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.38
3.法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」（平成20年法律第25号）が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39％から39.33％に変更されました。 この税率変更による影響額は軽微です。		—	

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自　平成20年5月1日　至　平成20年10月31日）（ご参考）

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）
利害関係人等	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%	仲介手数料	93,254	—	—
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	12,301	未払費用	9,674

（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。

当期（自　平成20年11月1日　至　平成21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）
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	5,377	—	—
				一般事務委託報酬	12,225	未払費用	9,572

（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）

前期（ご参考） 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日	当期 自　平成20年11月１日 至　平成21年４月30日
1口当たり純資産額　480,536円 1口当たり当期純利益　23,997円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり純資産額　464,538円 1口当たり当期純利益　8,000円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期（ご参考） 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日	当期 自　平成20年11月１日 至　平成21年４月30日
当期純利益（千円）	784,723	261,608
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	784,723	261,608
期中平均投資口数（口）	32,700	32,700

（重要な後発事象に関する注記）

前期（ご参考） 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日	当期 自　平成20年11月１日 至　平成21年４月30日
—	該当事項はありません。

期別 項目	前期（ご参考） 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日	当期 自　平成20年11月１日 至　平成21年４月30日
Ⅰ当期未処分利益	784,744,762円	261,619,012円
Ⅱ分配金の額	784,734,600円	261,600,000円
（投資口1口当たり分配金の額）	（23,998円）	（8,000円）
Ⅲ次期繰越利益	10,162円	19,012円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人配当可能所得の金額の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784,734,600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利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数32,700口の整数倍の最大値となる261,600,000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２１年６月１５日

ＦＣレジデンシャル投資法人
役　員　会　　御　中

三　優　監　査　法　人
代　表　社　員　　公認会計士　杉　田　純
業務執行社員
代　表　社　員　　公認会計士　川　野　佳　範
業務執行社員

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２０年１１月１日から平成２１年４月３０日までの第７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、資産運用報告及びその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ものと認める。

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

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日	当期 自　平成20年11月１日 至　平成21年４月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	785,794	262,606
減価償却費	85,183	81,490
長期前払費用償却額	29,962	57
創立費償却額	12,855	12,855
受取利息	△2,254	△1,248
支払利息	39,581	40,901
未収入金の増減額（△は増加）	3,807	205
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△67,596
前払費用の増減額（△は増加）	7,485	△5,105
未払費用の増減額（△は減少）	△13,984	△18,437
前受金の増減額（△は減少）	△8,397	△69
信託有形固定資産の売却による減少額	3,993,658	—
その他	△37,899	△7,027
小計	4,895,790	298,630
利息の受取額	2,254	1,248
利息の支払額	△39,839	△38,755
法人税等の支払額	△1,008	△925
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,857,198	260,198
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△8,051	△1,444
預り敷金及び保証金の支出	△31,440	—
信託預り敷金及び保証金の支出	△73,980	△16,547
信託預り敷金及び保証金の収入	20,519	11,249
投資活動によるキャッシュ・フロー	△92,952	△6,743
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	5,590,000	—
長期借入金の返済による支出	△9,610,000	—
分配金の支払額	△876,694	△783,395
金利キャップの解約による収入	2,298	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,894,396	△783,395
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△130,150	△529,940
現金及び現金同等物の期首残高	2,169,842	2,039,691
現金及び現金同等物の期末残高	※1　2,039,691	※1　1,509,751

〔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	前期（ご参考） 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日	当期 自　平成20年11月１日 至　平成21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）

前期（ご参考）
自　平成20年５月１日
至　平成20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20年10月31日現在）

現金及び預金	1,115,368
信託現金及び信託預金	924,323
現金及び現金同等物	2,039,691

当期
自　平成20年11月１日
至　平成21年４月30日

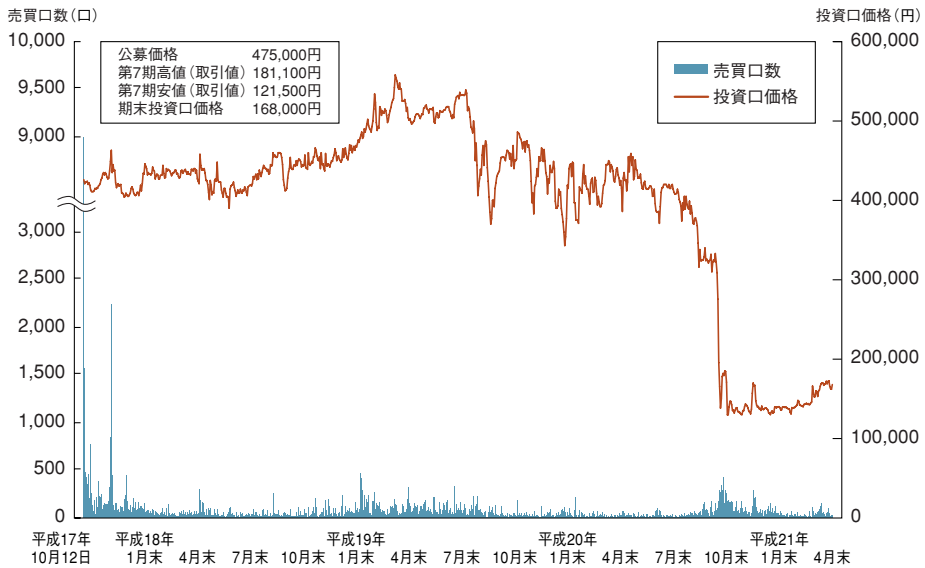
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）
（平成21年4月30日現在）

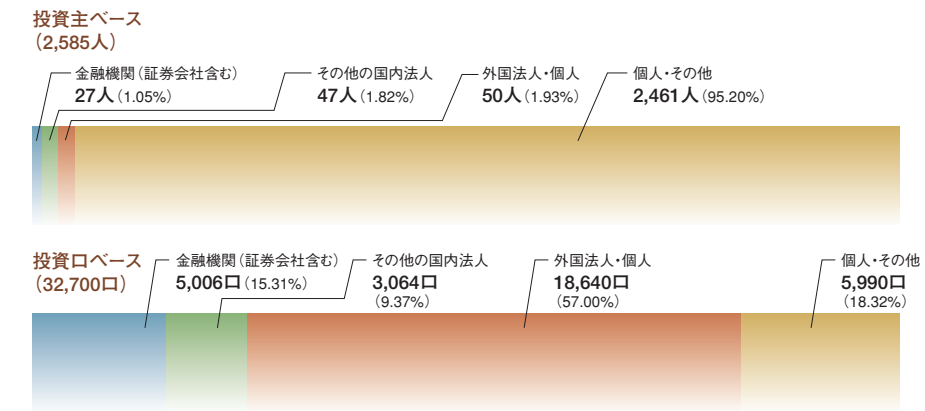
現金及び預金	568,044
信託現金及び信託預金	941,706
現金及び現金同等物	1,509,751

投資口価格の推移

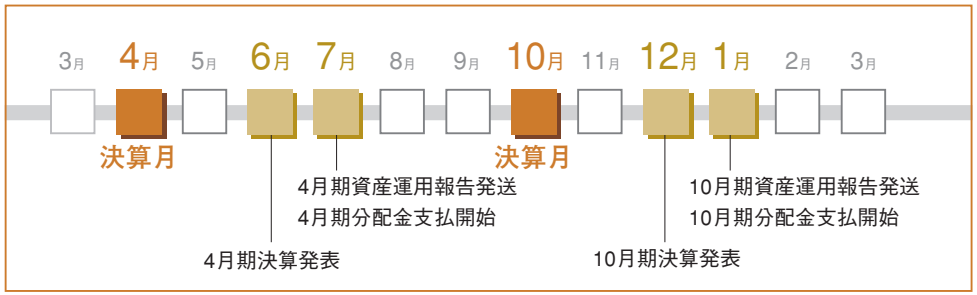
本投資法人の投資証券が上場された平成17年10月12日から平成21年4月30日までの株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。



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　証券代行部
  〒168-0063　電話0120-78-2031（フリーダイヤル）
- **同取次窓口**：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
- **特別口座管理機関**：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
- **未払分配金の支払のお申出先**
  上記の投資主名簿等管理人である中央三井信託銀行にお申出ください。
- **住所変更、分配金受取方法の指定等のお申出先**
  口座を開設されている証券会社にお申出ください。
  なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました投資主様は、特別口座の口座管理機関である中央三井信託銀行にお申出ください。
- **上場株式配当等の支払いに関する通知書について**
  租税特別措置法の平成20年改正（平成20年4月30日法律第23号）により、平成21年1月以降にお支払いする分配金について投資主様あてに分配金額や源泉徴収税額等を記載した「支払通知書」を送付することが義務づけられました。
  分配金領収証にてお受取りの投資主様は年末または翌年初に「支払通知書」を送付いたしますのでご覧ください。口座振込を指定されている投資主様は分配金支払いの際送付している「分配金計算書」が「支払通知書」となります。なお、両書類は確定申告を行う際その添付資料としてご使用いただくことができます。
- **投資主様のご住所・お名前に使用する文字に関してのご案内**
  株券電子化実施に伴い、投資主様のご住所・お名前の文字に、株式会社証券保管振替機構（ほふり）が振替制度で指定していない漢字等が含まれている場合は、その全部または一部をほふりが指定した文字またはカタカナに変換して、投資主名簿にご登録いたしております。このため、投資主様にご送付する通知物の宛先が、ほふりが指定した文字に置換えられる場合がありますのでご了承ください。投資主様のご住所・お名前として登録されている文字については、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

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/