Residential Investment Corporation

Residential Investment Corporation

FCレジデンシャル投資法人

第8期
資産運用報告

自　平成21年５月１日
至　平成21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8期（平成21年5月1日～平成21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。

当期は先期に引き続き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。長引く不況とデフレ基調が続く中、賃貸住宅市場におきましても賃料下落圧力がますます強くなってきておりますが、本投資法人では保有物件についてきめ細かいメンテナンスを実施し、建物の質を向上させることにより、収益性の維持に注力してまいりました。保有物件の一部には若干の賃料下落がみとめられましたが、ポートフォリオの期中の稼働率は月末ベースで98%前後にて推移し、ポートフォリオの収益性は非常に高い水準を維持しております。この結果当期は、営業収益633百万円、経常利益253百万円と前期と比較すると若干の減益となったものの、期初計画を上回ることができました。

海外経済の改善などを背景とした景気の持ち直しが期待されますが、一方では高水準の失業率など厳しい雇用情勢や急激な円高とデフレ、金融資本市場の変動による信用収縮が依然として続いています。このような環境下、本投資法人におきましても借入金利の上昇や賃料の若干の下落等直接的な影響が出てきています。しかしながら、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を維持しております。また、ポートフォリオの82.8%を東京23区内に、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います。

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います。

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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
営業収益	847百万円	1,414百万円	1,353百万円	640百万円	633百万円
経常利益	343百万円	893百万円	785百万円	262百万円	253百万円
当期純利益	201百万円	877百万円	784百万円	261百万円	252百万円
総資産額	29,153百万円	26,207百万円	21,929百万円	21,375百万円	21,326百万円
純資産額	15,135百万円	15,808百万円	15,713百万円	15,190百万円	15,181百万円
1口当たり分配金	6,153円	26,846円	23,998円	8,000円	7,734円

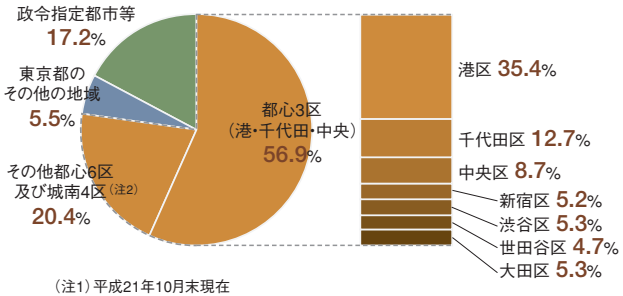
一等地への集中投資

一等地への集中投資とポートフォリオの健全性

本投資法人は、需要の二極化を予測し、東京都心を中心とした一等地に所在する居住系不動産への集中投資を実践しております。資産の取得におきましても、中長期的な視野に立ち、将来においても確実に需要が見込めるエリアにのみ選別投資する方針をとってきた結果、第8期（平成21年10月期）末における物件のポートフォリオは、図1のとおり都心6区城南4区に77.3%と都心集中型のポートフォリオとなっております。一等地集中、駅近のポートフォリオにより、稼働率は全期間月末ベースで96%以上を維持（図2）しており、安定的な収益の確保を実現（P3・図3）しております。

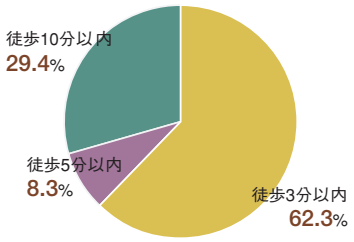
図1 ポートフォリオの状況

地域別



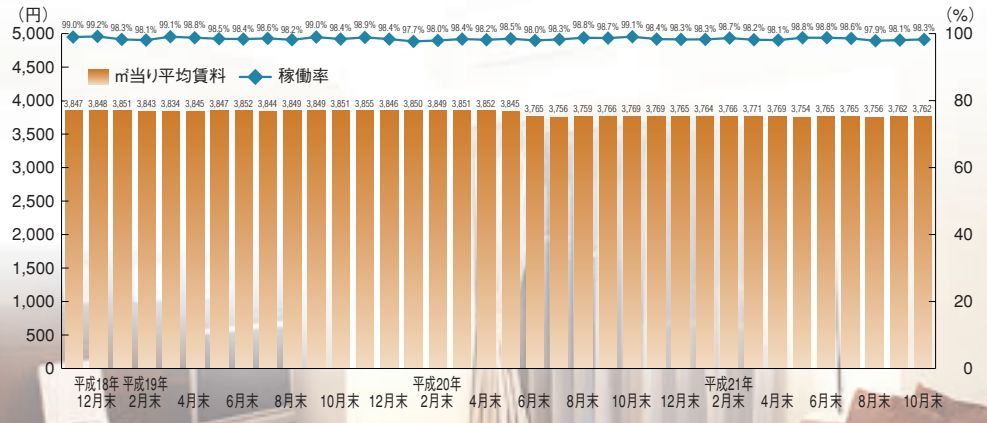
（注1）平成21年10月末現在
（注2）新宿区、渋谷区、文京区及び世田谷区、目黒区、品川区、大田区

最寄駅からの所要時間



（注1）平成21年10月末現在
（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3.5分です。

図2 稼働率と平均賃料の推移



安定したポートフォリオ収益力

収益力最大化のためのマネジメント

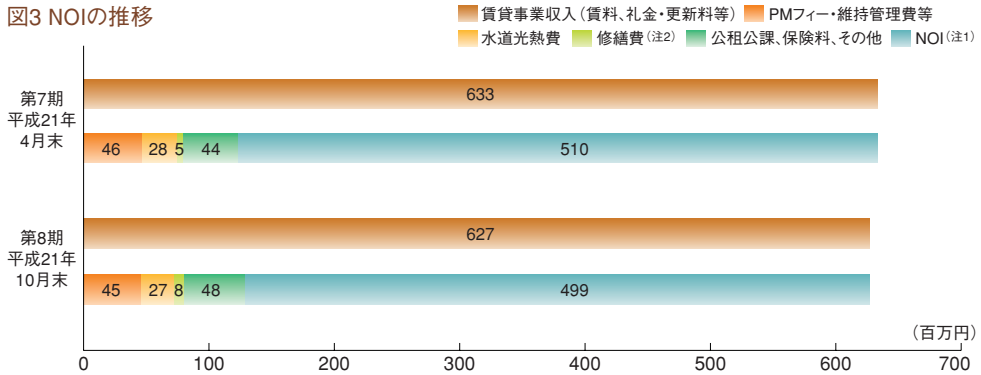
リーシングにおいては、常に競合物件の賃料及びキャンペーンの実施動向などの情報収集を行い、賃料設定や設備内容の見直しをする等、テナントにとって魅力的な物件となるよう、個々の物件のエリアや特徴に合わせて、きめ細やかな対応を行っております。同時にコストについてもビルマネジメント費を始め、投資法人共通の費用など、合理化に取り組んでおります。

また、本投資法人では、中長期的な不動産価値最大化のため、ライフサイクルコストを鑑みた長期修繕工事を実施することによって、常に物件の状態を良好に保ち、資産価値と物件競争力の維持・向上に努めております。

安定したポートフォリオ収益力

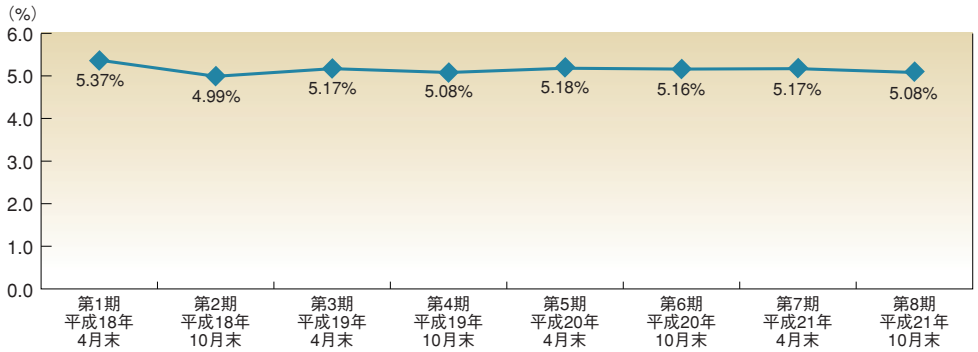
上記取り組みの結果、「賃料、礼金・更新料等」の不動産賃貸事業収入から、「建物管理費、公租公課、保険料、修繕費」等の不動産賃貸事業費用（減価償却費を除く）を引いたNOI(注1)は、図3のとおり安定しており、ポートフォリオNOI利回りも、運用開始以来同水準で推移しております（図4）。

図3 NOIの推移



（注1）NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
（注2）修繕費は、原状回復費収入と相殺した金額を記載しています。

図4 NOI利回りの推移

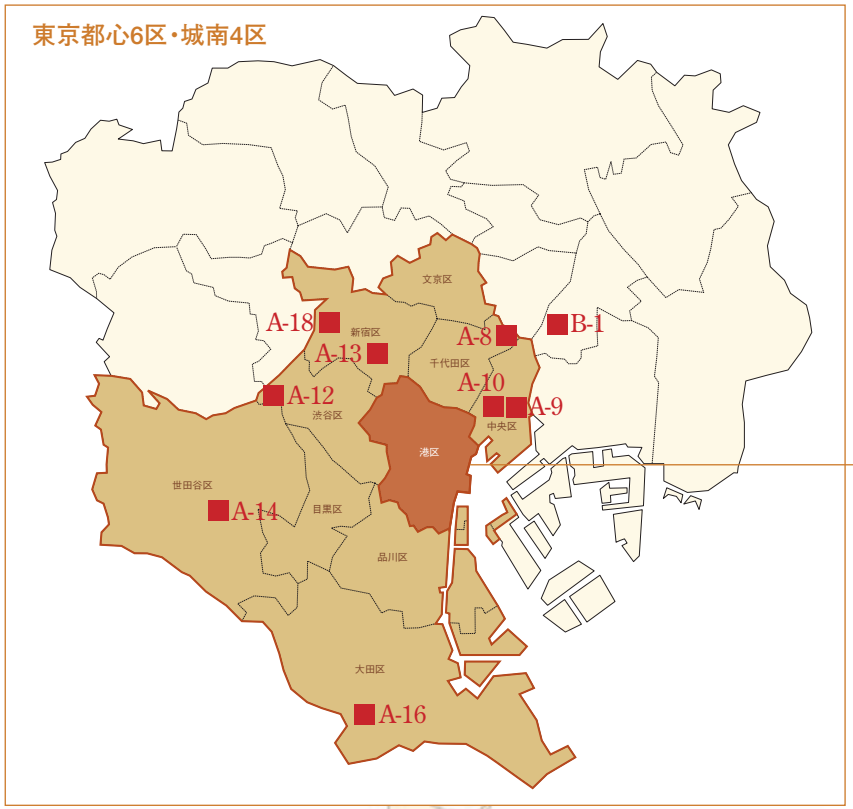


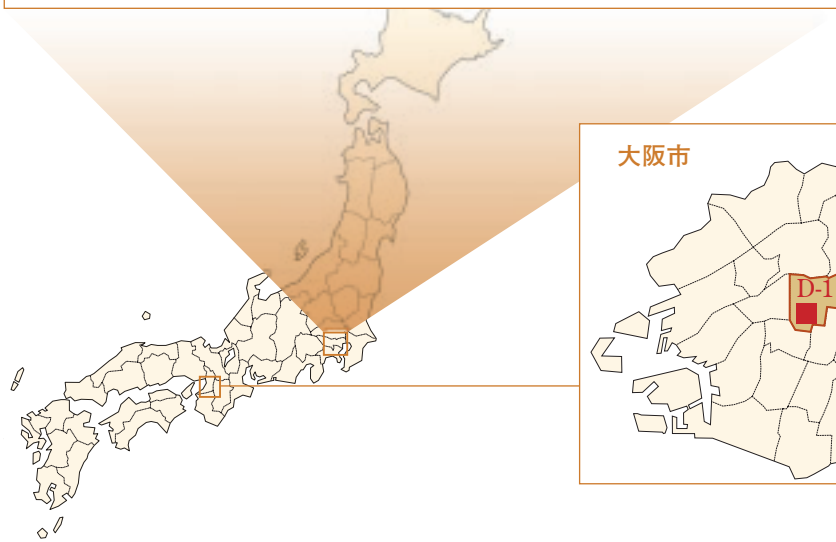
（注）期末貸借対照表計上額に対する賃貸純収益を運用月数で除し12倍した数値の割合

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。）を記載しています。
（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います。

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



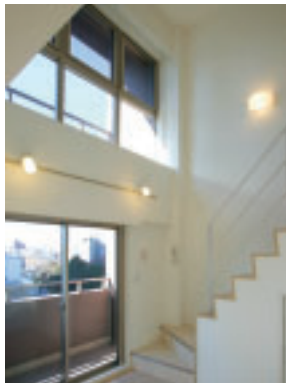
大阪市
D-1

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

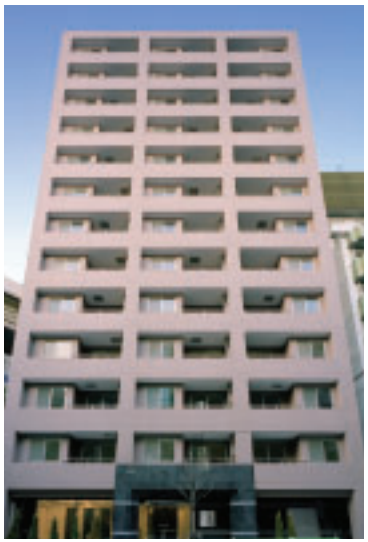
ForeCity Azabujuban

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

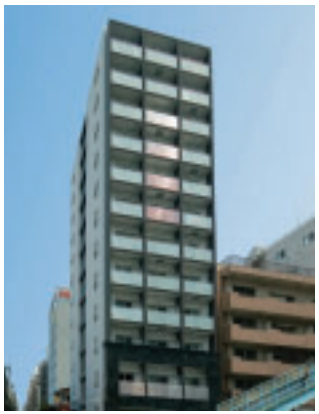
物件所在	東京都大田区新蒲田一丁目15番10号
交　　通	JR京浜東北線・東急池上線・東急多摩川線「蒲田」駅徒歩9分
敷地面積	840.16㎡
延床面積	2,185.05㎡
建築時期	平成14年2月
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上9階
賃貸可能戸数	46戸

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

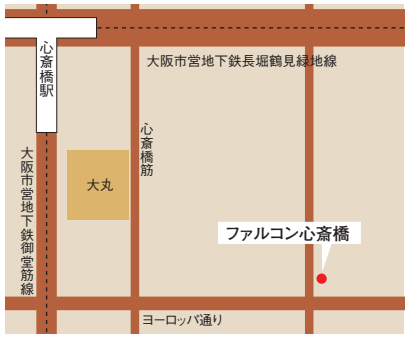
物件所在	東京都墨田区緑一丁目28番6号
交　　通	都営地下鉄大江戸線「両国」駅徒歩1分 JR総武線「両国」駅徒歩5分
敷地面積	286.80㎡
延床面積	1,572.39㎡
建築時期	平成18年2月
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上12階
賃貸可能戸数	67戸

D-1 ファルコン心斎橋

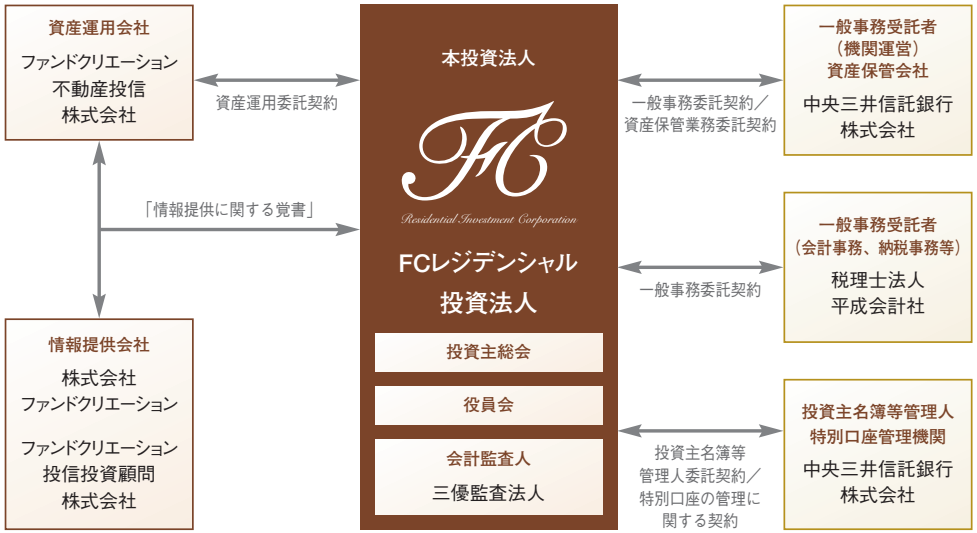
政令指定都市等

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



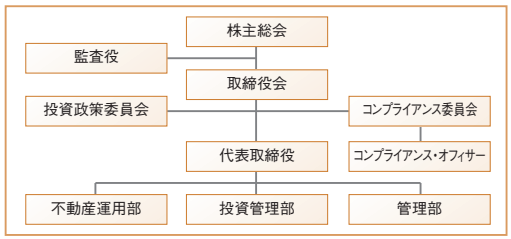
資産運用会社の概要

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グループ
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	第8期 平成21年10月期
営業収益	百万円	847	1,414	1,353	640	633
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	（847）	（802）	（665）	（640）	（633）
営業費用	百万円	380	394	354	325	325
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	（258）	（250）	（218）	（211）	（215）
営業利益	百万円	466	1,019	999	315	308
経常利益	百万円	343	893	785	262	253
当期純利益　(a)	百万円	201	877	784	261	252
総資産額　(b)	百万円	29,153	26,207	21,929	21,375	21,326
（対前期比）	%	（△0.0）	（△10.1）	（△16.3）	（△2.5）	（△0.2）
純資産額　(c)	百万円	15,135	15,808	15,713	15,190	15,181
（対前期比）	%	（△1.1）	（4.4）	（△0.6）	（△3.3）	（△0.1）
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	462,873	483,446	480,536	464,538	464,272
分配総額　(e)	百万円	201	877	784	261	252
1口当たり当期純利益	円	6,152	26,846	23,997	8,000	7,733
1口当たり分配金の額（e)／(d)	円	6,153	26,846	23,998	8,000	7,734
（うち1口当たり利益分配金）	円	（6,153）	（26,846）	（23,998）	（8,000）	（7,734）
（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 （2.4）	3.2 （6.5）	3.3 （6.5）	1.2 （2.4）	1.2 （2.4）
自己資本利益率　（注1）	%	1.3 （2.6）	5.7 （11.4）	5.0 （10.0）	1.7 （3.4）	1.7 （3.3）
自己資本比率　(c)／(b)	%	51.9	60.3	71.7	71.1	71.2
（対前期比増減）		（△0.6）	（8.4）	（11.4）	（△0.6）	（0.1）
配当性向　（注2）(e)／(a)	%	100.0	99.9	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数　（注3）	件	20	19	16	16	16
テナント数　（注3）	件	20	19	16	16	16
総賃貸可能面積	㎡	34,551.43	30,652.96	26,186.27	26,186.27	26,186.27
期末稼働率　（注3）	%	98.4	98.2	99.1	98.1	98.3
当期減価償却費	百万円	108	100	85	81	81
当期資本的支出額	千円	568	185	8,051	1,444	3,968
賃貸NOI（Net Operating income）（注1）	百万円	696	652	532	510	499
当期運用日数	日	184	182	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（　）内に併記しています。

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います。
（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います。また、テナント数はビル毎延べ賃貸先数を記載し、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います。

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10月31日）現在では、合計16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8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㎡となっています。

（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。

当期におきましては、平成21年10月14日に上記タームローン（短期借入金）の返済期日が到来したことに伴い、平成22年1月29日まで返済期日の延長を行いました。

これらの結果、平成21年10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10月期の実績として、営業収益633百万円、営業利益308百万円、経常利益253百万円、当期純利益252百万円を計上しました。

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7,734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	第8期 自 平成21年５月１日 至 平成21年10月31日
最　高	539,000円	477,000円	459,000円	172,800円	218,600円
最　低	370,000円	343,000円	129,900円	130,100円	166,000円

4．分配金等の実績

当期（第8期）の分配金は、1口当たり7,734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、当期未処分利益の概ね全額を分配することとしています。

決算期	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	第8期 自 平成21年５月１日 至 平成21年10月31日
当期未処分利益総額	201,206千円	877,885千円	784,744千円	261,619千円	252,917千円
利益留保額	3千円	20千円	10千円	19千円	16千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	201,203千円 （6,153円）	877,864千円 （26,846円）	784,734千円 （23,998円）	261,600千円 （8,000円）	252,901千円 （7,734円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	201,203千円 （6,153円）	877,864千円 （26,846円）	784,734千円 （23,998円）	261,600千円 （8,000円）	252,901千円 （7,734円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	—千円 （—円）	—千円 （—円）	—千円 （—円）	—千円 （—円）	—千円 （—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2007年末頃から景気後退局面に入り、2008年秋以降、世界的な金融危機の深刻化、世界同時不況という環境の下で、急速な景気の悪化へと転じています。2009年の春になって海外経済の改善などを背景とした景気の持ち直しの動きが見られるようになりましたが、経済活動の水準はなお極めて低く、高水準の失業率など雇用調整圧力は依然として高い水準となっており、更に急激な円高とデフレ、金融資本市場の変動の影響など、景気を下押しするリスクが存在します。

不動産市場に目を向けると、賃貸オフィス市場では都心での空室率の上昇に歯止めがかかりつつあるものの企業収益の悪化に伴う賃料下落圧力は依然として強く、不動産売買市場でも本格回復には時間を要し低迷傾向が継続するものと見込まれます。本投資法人の主な投資対象となる賃貸住宅市場では、全国の世帯数の継続的な増加傾向により一定レベルの需要にあるものの、長引く不況とデフレ基調が続く中、賃料下落圧力が高まっています。

このような厳しい経済環境及び不動産市場の下、本投資法人では前期に引き続き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、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いきます。

(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います。

日本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います。

今後の不動産マーケットにおいては、景気後退局面の長期化により引き続き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出来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きましたが、金融資本市場の変動による信用収縮が依然として続く中、本投資法人においても借入コストの上昇が顕在化しております。今後においても、最適な資金調達の方法を検討し、資金調達コストの低減を図るよう鋭意努めていきます。

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	第8期 平成21年10月31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	2,203人	2,013人	2,473人	2,585人	2,572人

2．投資口に関する事項

平成21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（%）
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
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	3,249	9.93
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	東京都中央区月島四丁目16番13号	2,643	8.08
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	2,017	6.16
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三丁目11番1号	1,494	4.56
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
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	993	3.03
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
株式会社沖縄海邦銀行	沖縄県那覇市久茂地二丁目9番12号	580	1.77
合　計		22,463	68.69

（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います。

なお、平成21年12月8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（その後の訂正報告書を含む）、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	1,739
	吉田　光一郎（注2）	東陽監査法人　代表社員 税理士　吉田光一郎事務所 あかつき税理士法人　代表社員	
会計監査人	三優監査法人（注3）	—	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）平成21年6月23日付で辞任した工藤象三の監督役員報酬額は300千円です。なお、上記監督役員の報酬額には当該金額は含まれていません。
（注3）平成21年6月22日開催の本投資法人第4回投資主総会において、会計監査人に選任されました。

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10月31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（機関の運営）	
一般事務受託者（納税事務等）	税理士法人　平成会計社（注）
一般事務受託者（会計事務等）	

（注）平成21年8月1日付で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、会計業務に関する委託先を税理士法人平成会計社に変更しました。

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7期 平成21年4月30日現在		第8期 平成21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	455	2.1	453	2.1
不動産信託受益権	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	14,879	69.6	14,828	69.5
	東京都のその他の地域	賃貸住宅	1,079	5.1	1,074	5.0
	政令指定都市等	ホテル	3,328	15.6	3,308	15.5
小　計			19,743	92.4	19,665	92.2
預金・その他の資産			1,632	7.6	1,660	7.8
資産総額計			21,375	100.0	21,326	100.0

（注1）保有総額は、平成21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）によっています。
（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います。
（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
ファルコン心斎橋	3,308	5,759.84	5,759.84	100.0	22.4	ホテル
フォレシティ秋葉原	2,500	3,452.29	3,452.29	100.0	11.1	賃貸住宅
フォレシティ六本木	1,727	1,663.87	1,424.55	85.6	7.5	賃貸住宅
ビュロー高輪台	1,357	1,677.88	1,677.88	100.0	5.9	賃貸住宅（SA）
フォレシティ麻布十番弐番館	1,253	1,177.20	1,177.20	100.0	6.0	賃貸住宅
フォレシティ麻布十番	1,134	1,111.20	1,064.90	95.8	5.7	賃貸住宅
フォレシティ両国	1,074	1,572.39	1,572.39	100.0	5.4	賃貸住宅
フォレシティ笹塚	1,044	1,452.61	1,452.61	100.0	4.7	賃貸住宅
フォレシティ新蒲田	1,026	1,756.33	1,756.33	100.0	5.9	賃貸住宅
ビーサイト銀座イースト	944	1,332.87	1,332.87	100.0	4.6	賃貸住宅（SA）
合　計	15,373	20,956.48	20,670.86	98.6	79.2	

（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います。
（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	1,380	1,727
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	1,134
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	1,190	1,253
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	1,150	1,357
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	673	818
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	599	701
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	2,140	2,500
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	678	779
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	807	944
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	894	1,044
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	497	613
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	769	924
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	923	1,026
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	375	453
小　計				18,854.04	13,195	15,282
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	1,010	1,074
小　計				1,572.39	1,010	1,074
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	3,220	3,308
小　計				5,759.84	3,220	3,308
合　計				26,186.27	17,425	19,665

（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及び財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書によります）を記載しています。

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7期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日				第8期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日			
		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	89.0	47,243	7.4	1	85.6	47,547	7.5
A-2	フォレシティ麻布十番	1	100.0	37,615	5.9	1	95.8	35,840	5.7
A-3	フォレシティ麻布十番弐番館	1	91.7	40,486	6.3	1	100.0	38,316	6.0
A-5	ビュロー高輪台	1	100.0	37,245	5.8	1	100.0	37,245	5.9
A-6	フォレシティ白金台	1	95.0	26,312	4.1	1	97.5	25,778	4.1
A-7	ビーサイト浜松町	1	100.0	20,925	3.3	1	100.0	20,925	3.3
A-8	フォレシティ秋葉原	1	100.0	71,047	11.1	1	100.0	70,674	11.1
A-9	スイート・ワン・コート	1	97.1	24,942	3.9	1	93.3	24,783	3.9
A-10	ビーサイト銀座イースト	1	100.0	29,040	4.5	1	100.0	29,040	4.6
A-12	フォレシティ笹塚	1	100.0	30,442	4.8	1	100.0	29,602	4.7
A-13	グランプレッソ河田町	1	97.1	19,748	3.1	1	97.3	18,901	3.0
A-14	フォレシティ桜新町	1	92.5	29,191	4.6	1	95.7	28,176	4.4
A-16	フォレシティ新蒲田	1	98.1	36,415	5.7	1	100.0	37,413	5.9
A-18	フォレシティ中落合	1	100.0	13,248	2.1	1	100.0	13,258	2.1
B-1	フォレシティ両国	1	100.0	33,966	5.3	1	100.0	34,337	5.4
D-1	ファルコン心斎橋	1	100.0	142,277	22.2	1	100.0	142,153	22.4
合 計		16	98.1	640,150	100.0	16	98.3	633,996	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．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

既存保有物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは下記のとおりです。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います。

不動産等の名称（所在地）	目 的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総 額	当期支払額	既払総額
フォレシティ秋葉原（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12月	3,650	—	—
ファルコン心斎橋（大阪府大阪市）	屋上パラペット等塗膜防水（クラック補修含む）	平成21年12月	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3,968千円、当期賃貸事業費用の修繕費14,003千円と合わせ合計17,972千円の工事を実施しています。

不動産等の名称（所在地）	目 的	実施期間	支出金額（千円）
フォレシティ六本木（東京都港区）	屋上等塗膜防水及び外壁補修	自 平成21年8月 至 平成21年10月	607
ビューロー高輪台（東京都港区）	屋上等塗膜防水（クラック補修含む）	平成21年9月	582
ビーサイド浜松町（東京都港区）	屋上等塗膜防水及び外壁補修	平成21年9月	590
スイート・ワン・コート（東京都中央区）	屋上等塗膜防水及び外壁補修	自 平成21年9月 至 平成21年10月	1,730
ビーサイト銀座イースト（東京都中央区）	屋上等塗膜防水及び外壁補修	自 平成21年9月 至 平成21年10月	457
合 計			3,968

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います。

（単位：千円）

営業期間	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	第8期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日
前期末積立金残高	71,491	92,467	103,993	111,855	140,726
当期積立額	20,977	22,333	19,790	32,294	32,294
当期積立金取崩額	—	10,807	11,928	3,423	2,845
次期繰越額	92,467	103,993	111,855	140,726	170,175

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7期 自　平成20年11月１日 至　平成21年４月30日	第8期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日
（a）資産運用報酬（注）	50,491	50,825
（b）資産保管委託報酬	2,145	2,143
（c）一般事務委託報酬	12,225	11,022
（d）役員報酬	2,220	2,219
（e）その他の費用	46,758	43,392
合　計	113,840	109,604

2．借入状況

平成21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）	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	3.81455	平成22年1月29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、期末時点の借入利率を記載しています。

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す。

承認日	項　目	概　　要
平成21年6月15日	経理に関する一般事務受託者の変更	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業務に関する業務の委託先を、平成21年8月1日付で税理士法人平成会計社に変更することとしました。

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います。

（単位：千円）

	前期（ご参考）（平成21年4月30日現在）		当期（平成21年10月31日現在）	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		568,044		667,486
信託現金及び信託預金	※1	941,706	※1	955,835
営業未収入金		5,415		5,588
未収消費税等		67,596		—
前払費用		8,382		3,276
繰延税金資産		10		18
その他		5,583		5,801
流動資産合計		1,596,740		1,638,007
固定資産				
有形固定資産				
建物		126,738		126,738
減価償却累計額		△7,915		△9,400
建物（純額）	※1	118,823	※1	117,337
構築物		2,842		2,842
減価償却累計額		△231		△275
構築物（純額）	※1	2,611	※1	2,567
工具、器具及び備品		4,827		4,827
減価償却累計額		△581		△690
工具、器具及び備品（純額）	※1	4,245	※1	4,136
土地	※1	329,736	※1	329,736
信託建物		5,347,823		5,351,792
減価償却累計額		△485,214		△554,145
信託建物（純額）	※1	4,862,609	※1	4,797,647
信託構築物		31,969		31,969
減価償却累計額		△3,592		△4,133
信託構築物（純額）	※1	28,377	※1	27,836
信託機械及び装置		53,619		53,619
減価償却累計額		△6,362		△7,373
信託機械及び装置（純額）	※1	47,256	※1	46,246
信託工具、器具及び備品		546,872		546,872
減価償却累計額		△65,207		△74,613
信託工具、器具及び備品（純額）	※1	481,664	※1	472,259
信託土地	※1	13,868,042	※1	13,868,042
有形固定資産合計		19,743,367		19,665,810
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		80		58
投資その他の資産合計		10,080		10,058
固定資産合計		19,753,495		19,675,916
繰延資産				
創立費		25,711		12,855
繰延資産合計		25,711		12,855
資産合計		21,375,947		21,326,780

（単位：千円）

	前期（ご参考）（平成21年4月30日現在）		当期（平成21年10月31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		9,781		6,157
未払費用		97,379		81,740
未払法人税等		749		933
前受金		74,801		68,119
その他		15,091		2,755
流動負債合計		5,787,803		5,749,706
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		395,559		393,190
固定負債合計		397,724		395,355
負債合計		6,185,528		6,145,062
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（△）		261,619		252,917
剰余金合計		261,619		252,917
投資主資本合計		15,190,419		15,181,717
純資産合計	※2	15,190,419	※2	15,181,717
負債純資産合計		21,375,947		21,326,780

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自　平成20年11月１日 至　平成21年４月30日		当期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	633,492	※1	627,567
その他賃貸事業収入	※1	6,657	※1	6,429
営業収益合計		640,150		633,996
営業費用				
賃貸事業費用	※1	211,226	※1	215,771
資産運用報酬		50,491		50,825
資産保管手数料		2,145		2,143
一般事務委託手数料		12,225		11,022
会計監査人報酬		10,000		6,500
役員報酬		2,220		2,219
その他営業費用		36,758		36,892
営業費用合計		325,067		325,376
営業利益		315,082		308,620
営業外収益				
受取利息		1,248		318
還付加算金		—		964
未払分配金戻入		—		683
雑収入		32		2
営業外収益合計		1,281		1,968
営業外費用				
支払利息		40,901		43,044
融資関連費用		—		810
創立費償却		12,855		12,855
営業外費用合計		53,757		56,710
経常利益		262,606		253,879
税引前当期純利益		262,606		253,879
法人税、住民税及び事業税		985		988
法人税等調整額		12		△8
法人税等合計		997		980
当期純利益		261,608		252,898
前期繰越利益		10		19
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		261,619		252,917

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自　平成20年11月１日 至　平成21年４月30日		当期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31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		784,744		261,619
当期変動額				
剰余金の配当		△784,734		△261,600
当期純利益		261,608		252,898
当期変動額合計		△523,125		△8,701
当期末残高		261,619		252,917
投資主資本合計				
前期末残高		15,713,544		15,190,419
当期変動額				
剰余金の配当		△784,734		△261,600
当期純利益		261,608		252,898
当期変動額合計		△523,125		△8,701
当期末残高		15,190,419		15,181,717
純資産合計				
前期末残高		15,713,544		15,190,419
当期変動額				
剰余金の配当		△784,734		△261,600
当期純利益		261,608		252,898
当期変動額合計		△523,125		△8,701
当期末残高		15,190,419		15,181,717

（継続企業の前提に関する注記）

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

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

期別／項目	前期（ご参考） 自　平成20年11月１日 至　平成21年４月30日	当期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日
1.固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物　3～47年 構築物　10～30年 機械及び装置　10～27年 工具、器具及び備品　6～30年 ②長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含む） 同左 ②長期前払費用 同左
2.繰延資産の処理方法	創立費 5年間の各営業期間で均等額を償却しています。	創立費 同左
3.収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納付する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。	固定資産税等の処理方法 同左
4.ヘッジ会計の方法	該当事項はありません。	同左
5.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います。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。 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います。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 同左 ②消費税等の処理方法 同左

（会計方針の変更）

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

（表示方法の変更）

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

（貸借対照表に関する注記）

前期（ご参考）（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	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

当期（平成21年10月31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	955,835
建物	117,337
構築物	2,567
工具、器具及び備品	4,136
土地	329,736
信託建物	4,797,647
信託構築物	27,836
信託機械及び装置	46,246
信託工具、器具及び備品	472,259
信託土地	13,868,042
合計	20,621,646

担保を付している債務は次のとおりです。

（単位：千円）

短期借入金	5,590,000

※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11月１日 至　平成21年４月30日		当期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31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	582,285	賃貸料収入	580,653
駐車場収入	10,554	駐車場収入	10,086
礼金更新料収入	11,603	礼金更新料収入	6,321
付帯収入	29,049	付帯収入	30,506
計	633,492	計	627,567
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	6,657	原状回復費収入	6,429
計	6,657	計	6,429
不動産賃貸事業収益合計	640,150	不動産賃貸事業収益合計	633,996
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	44,255	委託管理料	43,318
信託報酬	9,814	信託報酬	9,708
水道光熱費	27,737	水道光熱費	26,942
公租公課	30,074	公租公課	34,209
損害保険料	1,306	損害保険料	1,301
修繕費	12,013	修繕費	14,003
減価償却費	81,490	減価償却費	81,525
その他賃貸費用	4,534	その他賃貸費用	4,761
不動産賃貸事業費用合計	211,226	不動産賃貸事業費用合計	215,771
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	428,923	C.不動産賃貸事業損益（A－B）	418,224

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前期（ご参考） （平成21年4月30日現在）		当期 （平成21年10月31日現在）
※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）

前期（ご参考） 自　平成20年11月１日 至　平成21年４月30日		当期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31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	10	未払事業税損金不算入額	18
繰延税金資産合計	10	繰延税金資産合計	18
（繰延税金資産（流動）の純額）	10	（繰延税金資産（流動）の純額）	18
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	39.33	法定実効税率	39.33
（調整）		（調整）	
支払分配金の損金算入額	△39.18	支払分配金の損金算入額	△39.18
その他	0.23	その他	0.24
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.38	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.39

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自　平成20年11月1日　至　平成21年4月30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）
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います。
（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います。

当期（自　平成21年5月1日　至　平成21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）
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	3,444	—	—
				一般事務委託報酬	8,082	—	—

（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います。
（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います。

（1口当たり情報に関する注記）

前期（ご参考） 自　平成20年11月１日 至　平成21年４月30日	当期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日
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	1口当たり純資産額　464,272円 1口当たり当期純利益　7,733円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期（ご参考） 自　平成20年11月１日 至　平成21年４月30日	当期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日
当期純利益（千円）	261,608	252,898
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）	261,608	252,898
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11月１日 至　平成21年４月30日	当期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日
該当事項はありません。	同左

期別 項目	前期（ご参考） 自　平成20年11月１日 至　平成21年４月30日	当期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日
Ⅰ当期未処分利益	261,619,012円	252,917,921円
Ⅱ分配金の額	261,600,000円	252,901,800円
（投資口1口当たり分配金の額）	（8,000円）	（7,734円）
Ⅲ次期繰越利益	19,012円	16,121円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条⑴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しました。なお、本投資法人の規約第37条⑵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⑴に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数32,700口の整数倍の最大値となる252,901,800円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第37条⑵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１２月１４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　業務執行社員　公認会計士　杉田純
代表社員　業務執行社員　公認会計士　川野佳範

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２１年５月１日から平成２１年１０月３１日までの第８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11月１日 至　平成21年４月30日	当期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	262,606	253,879
減価償却費	81,490	81,525
長期前払費用償却額	57	57
創立費償却額	12,855	12,855
受取利息	△1,248	△318
支払利息	40,901	43,044
未収入金の増減額（△は増加）	205	—
未収消費税等の増減額（△は増加）	△67,596	67,596
前払費用の増減額（△は増加）	△5,105	5,070
未払費用の増減額（△は減少）	△18,437	△10,331
前受金の増減額（△は減少）	△69	△6,682
その他	△7,027	△15,005
小計	298,630	431,692
利息の受取額	1,248	318
利息の支払額	△38,755	△48,352
法人税等の支払額	△925	△804
営業活動によるキャッシュ・フロー	260,198	382,854
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	△1,444	△3,968
信託預り敷金及び保証金の支出	△16,547	△11,321
信託預り敷金及び保証金の収入	11,249	8,952
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,743	△6,337
財務活動によるキャッシュ・フロー		
分配金の支払額	△783,395	△262,945
財務活動によるキャッシュ・フロー	△783,395	△262,945
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△529,940	113,570
現金及び現金同等物の期首残高	2,039,691	1,509,751
現金及び現金同等物の期末残高	※1　1,509,751	※1　1,623,322

〔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11月１日 至　平成21年４月30日	当期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31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います。	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

当期
自　平成21年５月１日
至　平成21年10月31日

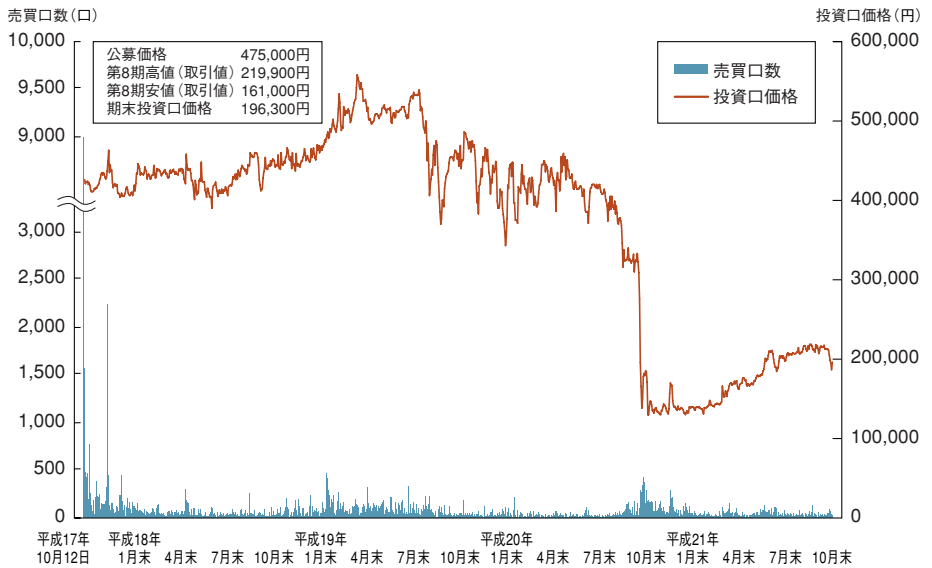
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）
（平成21年10月31日現在）

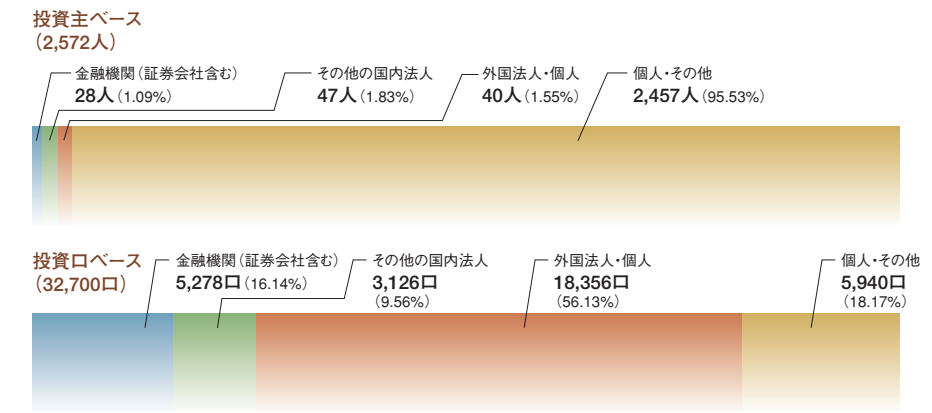
現金及び預金	667,486
信託現金及び信託預金	955,835
現金及び現金同等物	1,623,322

投資口価格の推移

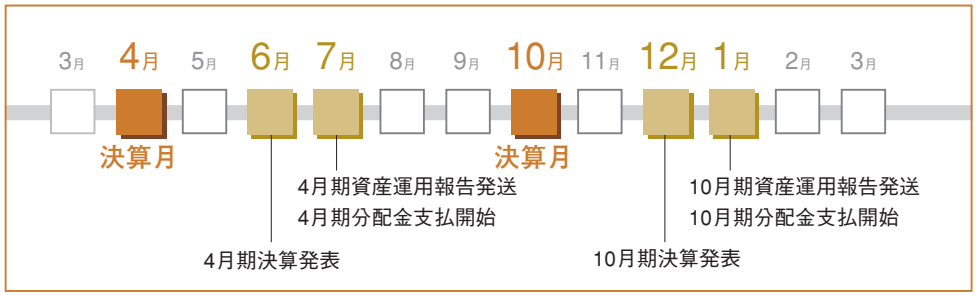
本投資法人の投資証券が上場された平成17年10月12日から平成21年10月31日までの株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。



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下さい。
- **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下さい。
  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下さい。
- **上場株式配当等の支払いに関する通知書について**
  分配金支払いの際送付している「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねております。確定申告を行う際は、その添付資料としてご使用いただくことができます。
  なお、分配金領収証にて分配金をお受取りの投資主様につきましても、本年より分配金支払いの都度「分配金計算書」を同封させていただいております。
  確定申告をなされる投資主様は大切に保管下さい。
- **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下さい。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/