Residential Investment Corporation

Residential Investment Corporation

FCレジデンシャル投資法人

第1期
資産運用報告書

自　平成17年6月23日
至　平成18年4月30日

Ⅰ. 投資法人の概要
Ⅱ. 資産運用報告書
Ⅲ. 貸借対照表
Ⅳ. 損益計算書
Ⅴ. 金銭の分配に係る計算書
Ⅵ. 会計監査人の監査報告書
Ⅶ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）
Ⅷ. 投資主インフォメーション

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

Bureau Takanawadai

First Class Residence

ファーストクラス　レジデンス

一等地に所在するファーストクラスの物件に集中投資することを目標とするJ-REITです。

CONTENTS

Ⅰ. 投資法人の概要 …… 3
Ⅱ. 資産運用報告書 …… 17
Ⅲ. 貸借対照表 …… 31
Ⅳ. 損益計算書 …… 33
Ⅴ. 金銭の分配に係る計算書 …… 38
Ⅵ. 会計監査人の監査報告書 …… 39
Ⅶ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）‥ 40
Ⅷ. 投資主インフォメーション …… 42

ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

平素は、FCレジデンシャル投資法人並びにファンドクリエーション不動産投信株式会社に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、昨年10月12日に東京証券取引所に上場させていただき、このたび第1期の決算を迎えることが出来ました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

本投資法人では、一等地への集中投資と戦略的な運用を基本方針とし、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。具体的には、本年3月に追加取得した物件を加え、現在ポートフォリオの約87%を都心6区※注1及び城南4区※注2に、うち約70%を都心3区（港区・千代田区・中央区）に集中投資しております。また、昨年11月より社会問題となっております構造計算書偽装（改ざん）問題につきましても、入居者の方々の安全確認と投資主の皆様の安定収益確保のため、いち早く第三者のエンジニアリング会社に調査を委託し、全物件において建築基準法上適合する耐震強度と耐震性能を有している構造設計であることが確認されたとの報告を受けております。

このたび本投資法人の成立後第1期の決算を迎えることが出来ましたが、今後も投資主の皆様のご期待にこたえるべく投資主の立場に立った安定した収益の確保を目指した運用を行う所存です。

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

注1：都心6区とは港区・千代田区・中央区・渋谷区・新宿区・文京区をいいます。
注2：城南4区とは品川区・世田谷区・目黒区・大田区をいいます。

決算ハイライト

	第1期
営業利益	829百万円
経常利益	402百万円
当期純利益	400百万円
資産総額	27,821百万円
純資産総額	15,329百万円
1口当たり分配金	12,247円

（注）第1期の実質運用日数は201日です。

FCレジデンシャル投資法人Q&A

―― FCレジデンシャル投資法人の概要と特徴について教えて下さい。

金子：本投資法人では、一等地に立地するレジデンシャル系不動産に集中投資を行います。最近はレジデンシャル系REITが増えて差別化が難しくなっていることから、特色を明確に打ち出すことを意識しております。

われわれが最も重視している「一等地」とは、都心6区及び城南4区、かつ最寄り駅から徒歩10分以内の立地を指します。このエリアに集中投資してポートフォリオの比率を高めるということです。ただ、条件を満たしていればすべて一等地というわけでなく、その中で運用会社が峻別を行っていきます。

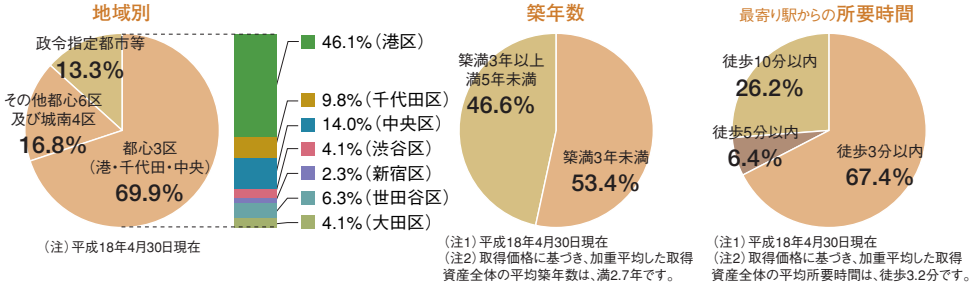
レジデンシャル系のマーケットは、今後、人口減少等の影響で物件ごとに需要の格差が出てくると思いますが、それを見越して将来においても確実に需要がある物件を取得していきたいと考えております。その結果、平成18年4月末現在のポートフォリオは18物件中17物件が都心6区及び城南4区にあり、全体の約87%を占めております。一般的に都心3区といわれる港区・千代田区・中央区においても全体の約70%を集中投資しており、この比率は住居系リートの平均を大きく上回ります。地方については1物件のみ大阪に投資しておりますが、心斎橋のヨーロッパ通りに面した一等地であると判断して投資しております。更に、18物件は平均して駅から3分程度の駅近物件で、築年数についても加重平均して2.7年（平成18年4月末現在）という築浅物件となっております。つまり、都心かつ駅近で築浅のレジデンシャルを集めたということになります。

―― 一等地に集中するポートフォリオは、収益の観点からどういう特徴がありますか。

金子：一等地は地価が相対的に高くなっていますが、その分賃料も高く設定出来ます。一方、建物コストには立地による差があまりありませんので、一等地の物件に投資する場合、投資額における建物コストの比率が低くなります。つまり、一等地にあり賃料が高く取れている物件というのは、将来にわたって劣化或いは陳腐化しない土地の収益比率が高いということになります。

―― スポンサー企業について聞かせて下さい。

金子：運用会社ファンドクリエーション不動産投信株式会社の100%親会社である株式会社ファンドクリエーションは金融バックグラウンドの独立系アセットマネジメント会社です。グループの特徴としては、不動産ファンドの運用だけではなく、株式ファンドの運用も中核事業として行っており、グループ内にマクロ経済や金融情勢を分析しているアナリストやストラテジストを抱えております。本投資法人では、スポンサー企業グループの



一等地集中、築浅、駅近、高稼働率

↓

安定したキャッシュフロー

投資主の皆様へ

ノウハウや人材を活用し、不動産マーケットを経済全体から捉え、金融技術の活用も含め投資家の立場に立った戦略的な運用を心がけております。

―― 量的緩和の解除に伴い将来の金利上昇が予測されますが対応方針を聞かせて下さい。

金子：本投資法人では平成18年4月末時点において、長期借入金115億円、コミットメントラインによる短期借入金2億8千万円となっており、長期借入金比率が97.6%となっております。また、115億円の長期借入金のうち100億円については、平成18年10月16日開始日ー平成20年10月14日終了日とする、第1ストライク0.5%ー第2ストライク1.5%のスプレッド型金利キャップを購入しております。つまり、平成18年10月からの2年間はベース金利となる3ヶ月TIBORが0.5%を超えて1.5%になるまでは0.5%が上限金利となり、また1.5%を超えた場合でも常に支払い金利が1%削減される効果があります。これは、スポンサー企業グループのアドバイスにより、短期金利の上昇時期を平成18年10月以降、上昇幅を平成20年10月までは1.5%と予想し、この前提に基づき、固定スワップの払い、或いはプレーンなキャップの購入よりも、スプレッド型の金利キャップの購入が最も費用対効果が高いと判断したためです。

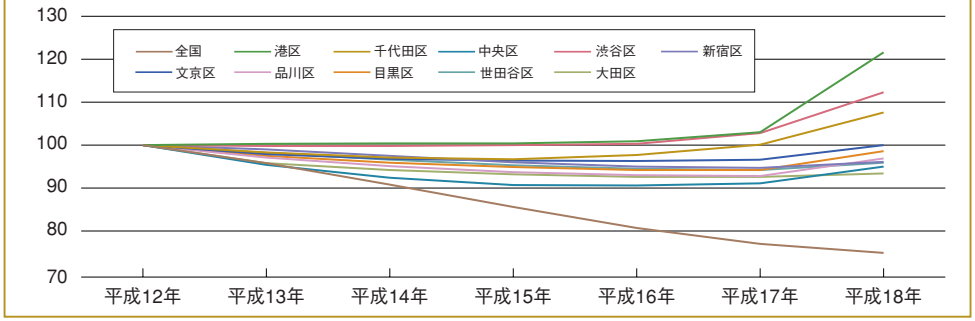
―― 構造計算書偽装（改ざん）問題へはどのように対応していますか。

金子：本投資法人では、構造計算書偽装（改ざん）問題の発生後、独自調査を行い、当該調査の結果、株式会社ハイ国際コンサルタントより、本投資法人が保有する全物件につき構造計算書と構造設計図に意図的な偽装（改ざん）がされた痕跡が見受けられず、全案件において建築基準法上適合する耐震強度と耐震性能を有している構造設計であることが確認されたとの報告を受けた旨の発表を上場REITでは最も早く行いました。また、その後の取得物件については、取得前のデューデリジェンスにおいて同様の調査を行ったうえで投資判断を行います。

―― 不動産市場の見通しと今後の投資方針についてお聞かせ下さい。

金子：投資口価格は昨年の上場以来公募価格を下回った水準にある一方、本投資法人が主な投資対象としている都心の一等地の住宅地公示価格は、全国平均が未だ下降局面を脱していない中で既に上昇の傾向が鮮明になっており、特にポートフォリオの46%を占める港区においては、平成18年の公示価格は前年比18%と高い伸びを示しております。これは、港区の人口が今年の1月1日時点の176,781人から5月1日時点の182,080人と、わずか4ヶ月の間に5,299人、3.0%の増加となっていることからも、実需に裏打ちされた現象であると言えます。日本全体の人口が減少局面に入っている中、実需により力強く反転を開始したエリアと、低迷を続けるエリアが極端に分かれる、需要の二極化傾向が今後ますます強くなると予想されます（中央区：99,078人から100,571人・1.5%増、千代田区：43,933人から44,405人・1.1%増）。その中で、需要のあるエリアにいち早く投資することにより、将来のコスト競争力を維持しながら、着実な資産価値の上昇を目指すことが本投資法人の基本戦略です。

地価公示（住宅地）



（注）平成12年を100とします。
出所：国土交通省「地価公示」

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	6.7
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	4.4
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	4.9
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	13.5
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	5.3
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	3.2
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	2.7
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	9.8
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	3.1
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	3.7
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	7.3
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	4.1
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	2.3
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	3.6
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	2.7
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	4.1
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	5.3
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	13.3
合　計					25,662,650	100.0

（注1）「取得価格」の欄には売買契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）を記載しております。
（注2）「投資比率」の欄には取得資産の取得価格の総額に対する当該取得資産の取得価格の比率を記載しており、小数点第2位以下を四捨五入しております。

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

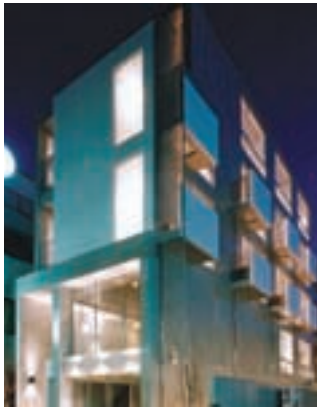
物件所在　東京都新宿区河田町3番26号
交　　通　都営地下鉄大江戸線
「若松河田」駅徒歩5分
都営地下鉄新宿線「曙橋」駅徒歩7分
敷地面積　254.71㎡
延床面積　785.13㎡
建築時期　平成17年2月
構造・階数　鉄筋コンクリート造・地上6階
賃貸可能戸数　35戸

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

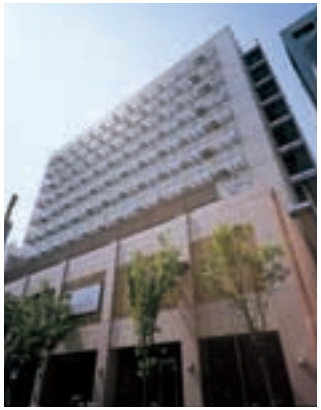
物件所在　東京都大田区新蒲田一丁目15番10号
交　　通　JR京浜東北線、東急池上線、
東急多摩川線「蒲田」駅徒歩9分
敷地面積　840.16㎡
延床面積　2,185.05㎡
建築時期　平成14年2月
構造・階数　鉄筋コンクリート造・地上9階
賃貸可能戸数　46戸

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
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

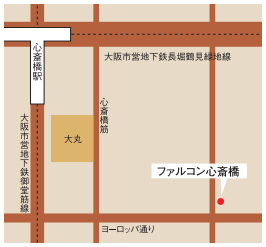


D-1 ファルコン心斎橋

政令指定都市等

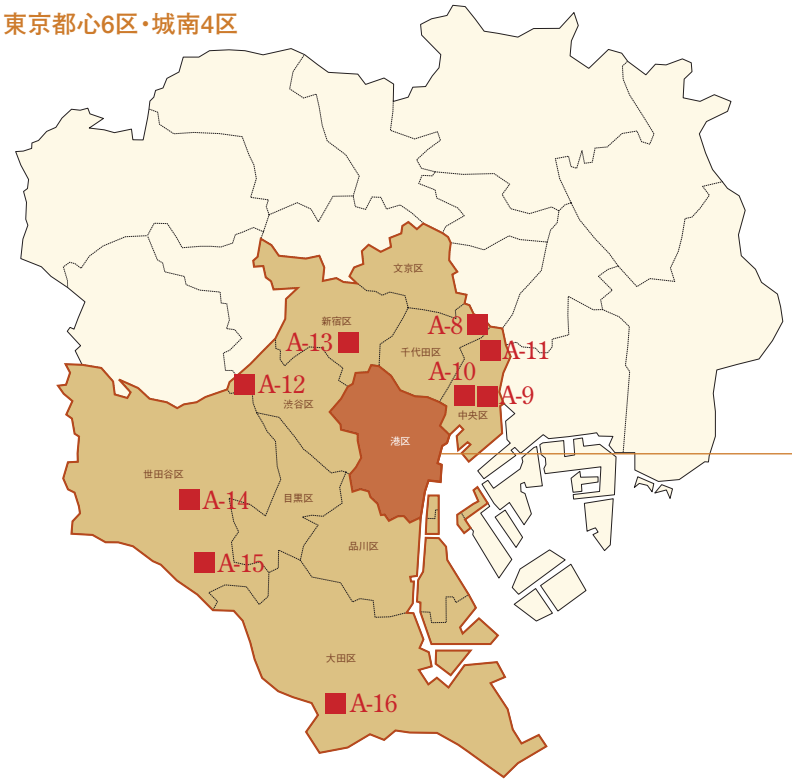
Falcon Shinsaibashi Building

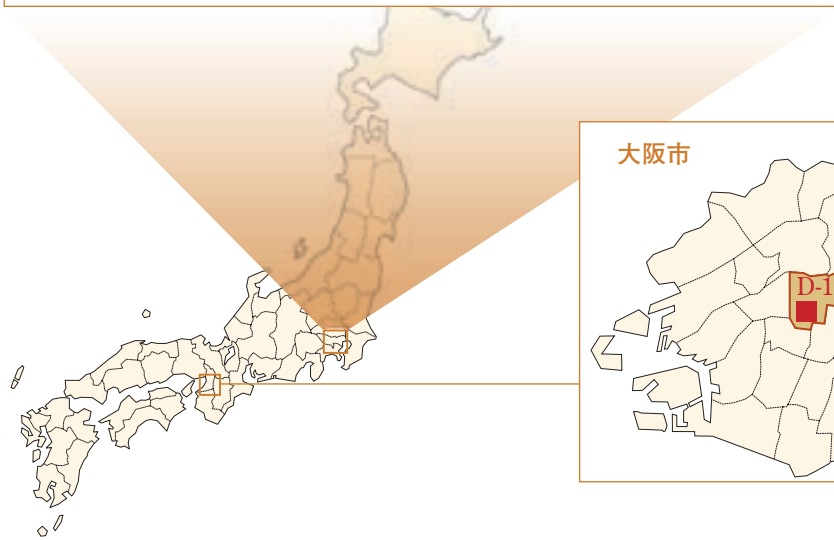
物件所在　大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目15番15号
交　　通　大阪市営地下鉄御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅徒歩6分
同堺筋線・長堀鶴見緑地線
「長堀橋」駅徒歩6分
敷地面積　1,276.87㎡
延床面積　6,169.33㎡
建築時期　平成14年9月
構造・階数　鉄骨・鉄筋コンクリート造・
地上11階・地下1階
賃貸可能戸数　198室（客室）6戸（店舗）



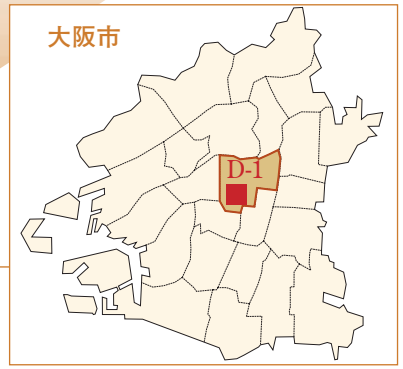
ポートフォリオ・マップ

東京都心6区・城南4区





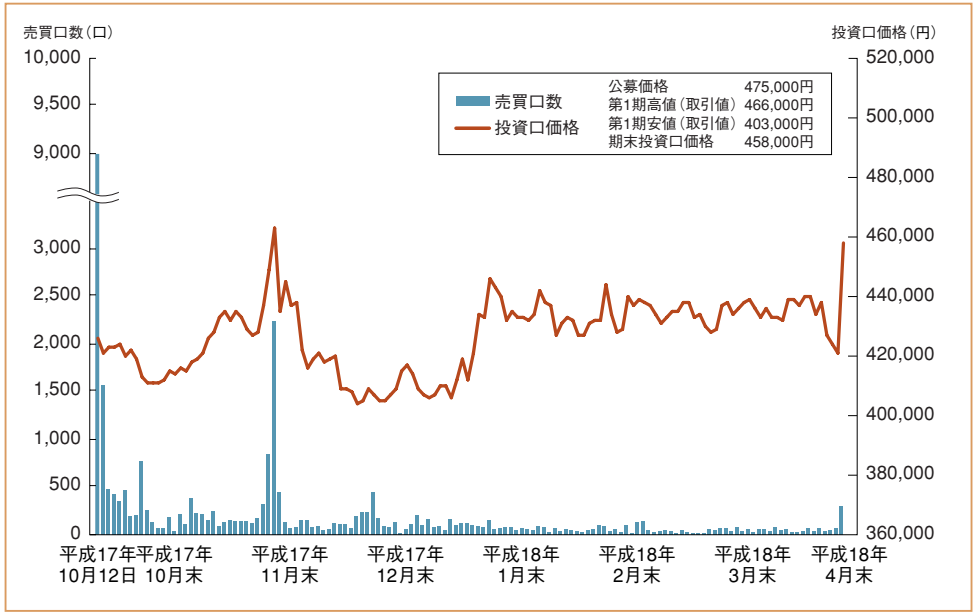
大阪市



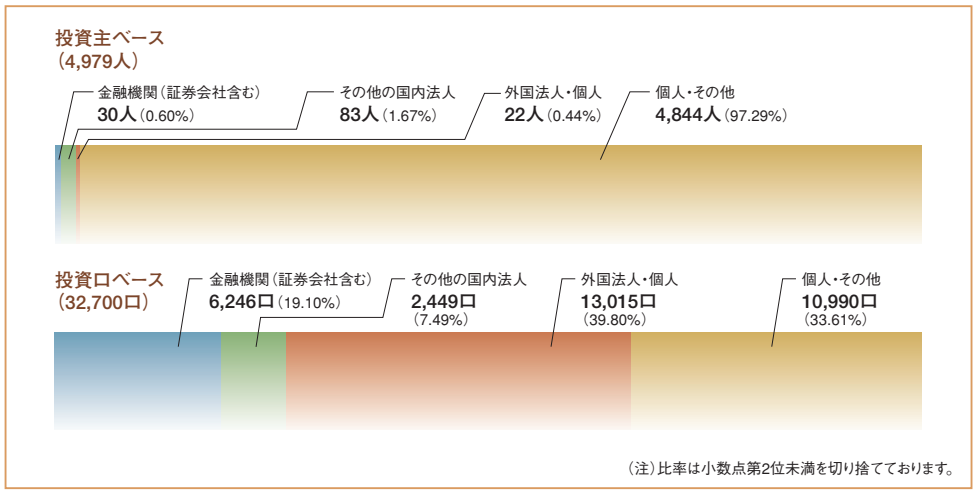
東京都港区

投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成17年10月12日から平成18年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。

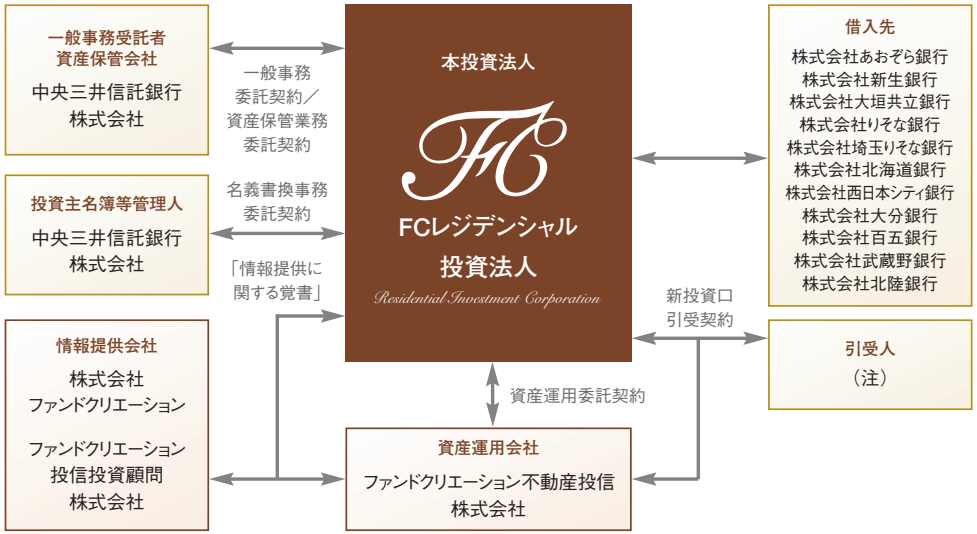


投資主の構成



(注)比率は小数点第2位未満を切り捨てております。

投資法人の概要



(注)平成17年10月4日に開催した役員会において、日興シティグループ証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、藍澤證券株式会社、新光証券株式会社、日の出証券株式会社、いちよし証券株式会社、水戸証券株式会社、東海東京証券株式会社、ライブドア証券株式会社、リテラ・クレア証券株式会社を引受人とする新投資口引受契約を締結することを決議し、投信法上の一般事務委託者として選任しました。なお、当該募集引受につきましては平成17年10月11日に払込みが完了しており、本書の日付現在投資口の募集に関する委託契約は終了しております。

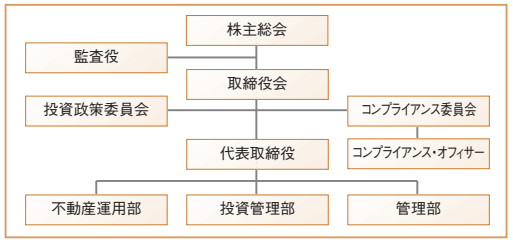
資産運用会社の概要

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

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
営業収益		百万円	829
（うち不動産賃貸収益）		百万円	（829）
営業費用		百万円	284
（うち不動産賃貸費用）		百万円	（208）
営業利益		百万円	544
経常利益		百万円	402
当期純利益	(a)	百万円	400
総資産額	(b)	百万円	27,821
（対前期比）		%	（—）
純資産額	(c)	百万円	15,329
（対前期比）		%	（—）
出資総額		百万円	14,928
発行済投資口数	(d)	口	32,700
1口当たり純資産額	(c)／(d)	円	468,786
分配総額	(e)	百万円	400
1口当たり当期純利益		円	18,883 （12,247）
1口当たり分配金額	(e)／(d)	円	12,247
（うち1口当たり利益分配金）		円	（12,247）
（うち1口当たり利益超過分配金）		円	（—）
総資産経常利益率	（注2）	%	1.9（3.4）
自己資本利益率	（注2）	%	2.6（4.8）
自己資本比率	(c)／(b)	%	55.1
（対前期比増減）			（—）
配当性向（注3）	(e)／(a)	%	99.9
【その他参考情報】			
投資物件数	（注4）	件	18
テナント数	（注4）	件	18
総賃貸可能面積		㎡	32,344.28
期末稼働率	（注4）	%	97.3
当期減価償却費		百万円	115
当期資本的支出額		千円	5,276
賃貸NOI（Net Operating Income）	（注2）	百万円	736

（注1）営業収益等には、消費税等は含まれておりません。
（注2）記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、実質的な運用日数である201日により年換算した数値を（　）内に併記しております。

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

（注3）配当性向については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しております。
（注4）投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しております。また、テナント数はビル毎延べ賃貸先数を記載しており、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しております。

2．当期の資産の運用の経過

（1）投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年6月23日に成立し、平成17年10月12日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8975）。

上場直後の平成17年10月に17物件を取得し、その後平成18年3月に1物件を取得しており、第1期末（平成18年4月30日）現在で、合計18物件を保有しております。

（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：20,009.64㎡）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（取得価格の合計：1,349百万円、賃貸可能面積：1,146.28㎡）を取得しました。この結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は、賃貸住宅16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25,662百万円、総賃貸可能面積は32,344.28㎡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、平成17年10月14日付で380百万円の借入れを行い、このうち平成18年4月14日付で100百万円の返済を行っております。

このほか、上記に記載した1物件の追加取得にあたり1,500百万円のタームローン（長期借入金）による借入れを行いました。

これらの結果、平成18年4月期末における借入金の残高は11,780百万円（うち長期借入金は11,500百万円）、総資産に占める有利子負債の比率は42.3%となりました。

（4）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、平成18年4月期の実績として、営業収益829百万円、営業利益544百万円、経常利益402百万円、当期純利益400百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期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12,247円としました。

3．増資等の状況

当期の増資等は以下のとおりです。

年月日	摘　要	発行済投資口数（口）		出資金総額（千円）		備考
		増　減	残　高	増　減	残　高	
平成17年6月23日	私募設立	400	400	200,000	200,000	（注1）
平成17年10月12日	公募増資	32,300	32,700	14,728,800	14,928,800	（注2）

（注1）1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。
（注2）1口当たり発行価格475,000円（引受価額456,000円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

決算期	第1期 自　平成17年6月23日 至　平成18年4月30日
最　高	463,000円
最　低	404,000円

4．分配金等の実績

当期（第1期）の分配金は、1口当たり12,247円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期未処分利益の概ね全額を分配することとしております。

決算期	第1期 自　平成17年6月23日 至　平成18年4月30日
当期未処分利益総額	400,485千円
利益留保額	9千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	400,476千円 （12,247円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	400,476千円 （12,247円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	ー千円 （ー円）

5．今後の運用方針及び対処すべき課題

（1）投資環境

日本経済は企業収益が高水準で推移するもとで、輸出や生産は増加を続けております。雇用者所得も雇用と賃金の改善を反映し緩やかな増加を続けており、そのもとで個人消費も増加基調にあります。

賃貸住宅市場が最も影響を受ける世帯数の動向については、都心回帰の流れが加速しており、本投資法人がポートフォリオの約70％を投資している都心3区（港区・中央区・千代田区）では、平成17年5月1日の173,160世帯（港区：97,157世帯、中央区：53,332世帯、千代田区：22,671世帯）から平成18年5月1日の183,976世帯（港区：103,091世帯、中央区：57,100世帯、千代田区：23,785世帯）へと6.2％の増加が見られており、日本全体の人口が減少局面に入るなか、このような需要の二極化傾向は今後も続くものと考えています。

（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特に取得競争が激しくなっておりますが、物件取得にあたってはファンドクリエーショングループの有するノウハウを活用しながら、市場全体の動きを冷静に判断し、いたずらに過熱した取得競争に巻き込まれることなく、将来の需要を予測し優良物件の取得を進めていく方針です。

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

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

（3）財務戦略等

第1期末の借入金残高117億80百万円のうち115億円については期間3年の長期借入金にて調達しております。また長期借入金115億円のうち100億円については平成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。

尚、今後の資金調達については金融情勢を見極め、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いたします。

6．決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

資産運用会社における取締役辞任及び人事異動について

資産運用会社における平成18年5月10日に開催された取締役会において下記の取締役辞任の受理及び人事異動が決議されました。

辞任した取締役（平成18年5月10日付）
　取締役　宮本　裕司

人事異動（平成18年5月10日付）
　（新）執行役員管理部長　村上　隆二
　（旧）管理部長　　村上　隆二

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
発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口の総数	32,700口
出資総額	14,928百万円
投資主数	4,979人

2．主要な投資主

平成18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（%）
モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	4,865	14.87
ジェイ・リート インベストメント ワン エルピー	東京都港区虎ノ門四丁目3番13号	3,143	9.61
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目3番14号	1,953	5.97
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505025	東京都中央区日本橋兜町6番7号	1,928	5.89
エイチエスビーシー バンク ピーエルシー クライアンツ ノンタックスストリーティ	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	1,413	4.32
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	911	2.78
アイデン株式会社	愛知県一宮市栄一丁目11番16号	644	1.96
ユービーオーシー ユー・エス・エイ	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	621	1.89
株式会社南都銀行	奈良県奈良市橋本町16番地	577	1.76
株式会社近畿大阪銀行	大阪府大阪市中央区城見一丁目4番27号	515	1.57
合　計		16,570	50.67

（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。

3．執行役員及び監督役員

平成18年4月30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
執行役員	金子　幸司	ファンドクリエーション不動産投信株式会社　代表取締役
監督役員	澤野　正明	シティユーワ法律事務所　パートナー弁護士
	吉田　光一郎	東陽監査法人　代表社員 税理士　吉田光一郎事務所

（注）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。

4．委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成18年4月30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	保有総額（百万円）	対総資産比率（%）
不動産	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	1,422	5.1
不動産信託受益権	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	17,810	64.0
		ホテル	3,497	12.6
	政令指定都市等	ホテル	3,437	12.4
小　計			26,168	94.1
預金・その他の資産			1,652	5.9
資産総額計			27,821	100.0

（注1）保有総額は、平成18年4月30日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっております。
（注2）都心6区及び城南4区とは、東京都港区、千代田区、中央区、渋谷区、新宿区、文京区、品川区、世田谷区、目黒区、大田区をいいます。

2．主要な保有資産

平成18年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
アバンシェル赤坂	3,497	3,898.47	3,898.47	100.0	12.2	ホテル
ファルコン心斎橋	3,437	5,759.84	5,591.42	97.1	17.8	ホテル
フォレシティ秋葉原	2,566	3,416.83	3,416.83	100.0	9.2	賃貸住宅
ビーサイト日本橋人形町	1,911	2,652.28	2,652.28	100.0	7.5	賃貸住宅(SA)
フォレシティ六本木	1,762	1,663.87	1,628.49	97.9	6.9	賃貸住宅
テラス乃木坂	1,422	1,146.28	691.36	60.3	0.6	賃貸住宅
ビュロー高輪台	1,390	1,677.88	1,677.88	100.0	5.0	賃貸住宅(SA)
フォレシティ麻布十番弐番館	1,273	1,177.20	1,177.20	100.0	5.0	賃貸住宅
フォレシティ麻布十番	1,161	1,111.20	1,088.05	97.9	4.9	賃貸住宅
フォレシティ笹塚	1,069	1,452.61	1,452.61	100.0	3.9	賃貸住宅
合　計	19,492	23,956.46	23,274.59	97.2	72.9	

（注1）不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しております。
（注2）SAはサービスアパートメントの略称です。

3．不動産等組入資産明細

平成18年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1）（百万円）	期末帳簿価額（百万円）
A-1	フォレシティ六本木	東京都港区六本木二丁目2番11号	信託受益権	1,663.87	1,740	1,762
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	1,140	1,161
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	1,260	1,273
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	3,497
A-5	ビュロー高輪台	東京都港区白金台二丁目26番9号	信託受益権	1,677.88	1,360	1,390
A-6	フォレシティ白金台	東京都港区白金台二丁目26番15号	信託受益権	927.90	824	841
A-7	ビーサイト浜松町	東京都港区浜松町一丁目16番11号	信託受益権	821.84	701	717
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	3,416.83	2,500	2,566
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	786	801
A-10	ビーサイト銀座イースト	東京都中央区新富二丁目7番3号	信託受益権	1,332.87	946	968
A-11	ビーサイト日本橋人形町	東京都中央区日本橋堀留町一丁目7番2号	信託受益権	2,652.28	1,870	1,911
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	1,050	1,069
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	612	629
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	932	949
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	688	704
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	1,040	1,062
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	1,370	1,422
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	3,440	3,437
合　計				32,344.28	25,729	26,168

（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調査価格（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、青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社作成の調査報告書による）を記載しております。

本投資法人が投資する各物件ごとの賃貸事業の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	第1期（自 平成17年6月23日　至 平成18年4月30日）			
	テナント総数 期末時点（注1）（件）	稼働率 期末時点（注2）（%）	総賃貸事業収入期間中（千円）	対総賃貸事業収入比率（%）
フォレシティ六本木	1	97.9	56,953	6.9
フォレシティ麻布十番	1	97.9	40,721	4.9
フォレシティ麻布十番弐番館	1	100.0	41,310	5.0
アバンシェル赤坂	1	100.0	101,040	12.2
ビュロー高輪台	1	100.0	41,200	5.0
フォレシティ白金台	1	100.0	28,216	3.4
ビーサイト浜松町	1	100.0	23,125	2.8
フォレシティ秋葉原	1	100.0	76,436	9.2
スイート・ワン・コート	1	96.7	27,139	3.3
ビーサイト銀座イースト	1	100.0	32,162	3.9
ビーサイト日本橋人形町	1	100.0	62,464	7.5
フォレシティ笹塚	1	100.0	32,001	3.9
グランプレッソ河田町	1	100.0	20,089	2.4
フォレシティ桜新町	1	93.0	30,282	3.7
フォレシティ尾山台	1	96.6	22,356	2.7
フォレシティ新蒲田	1	96.4	41,814	5.0
テラス乃木坂	1	60.3	4,741	0.6
ファルコン心斎橋	1	97.1	147,564	17.8
合　計	18	97.3	829,621	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）稼働率は、各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。

4．特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成18年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区　分	種　類	契約額等（注2）（千円）	うち1年超	時価（注3）（千円）
市場取引以外の取引	スプレッド型金利キャップ取引	10,000,000	10,000,000	89,649
合　計		10,000,000	10,000,000	89,649

（注1）当該スプレッド型金利キャップ取引の契約期間は、平成18年10月16日から平成20年10月14日までです。
（注2）当該スプレッド型金利キャップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しております。
（注3）当該スプレッド型金利キャップ取引の時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等を基に算出した価額で評価しております。

5．その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3.不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成18年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のうち主要なものは以下のとおりです。なお、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。

また、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。

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	支払額	既払総額
ビュロー高輪台	東京都港区	防犯カメラ設置工事	自　平成18年５月 至　平成18年５月	500	―	―
ビーサイト浜松町	東京都港区	防犯カメラ設置工事	自　平成18年５月 至　平成18年５月	500	―	―
ビーサイト日本橋人形町	東京都中央区	防犯カメラ設置工事	自　平成18年５月 至　平成18年５月	500	―	―

2．期中の資本的支出

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

当期の資本的支出は5,276千円であり、当期賃貸事業費用の修繕費3,053千円、合計8,330千円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目　的	期　間	支払金額（千円）
グランプレッソ河田町	東京都新宿区	機械警備工事	自　平成17年11月 至　平成17年11月	210
ファルコン心斎橋	大阪府大阪市	地下1階テナント誘致関連工事	自　平成18年２月 至　平成18年３月	4,586
		看板取付工事	自　平成18年４月 至　平成18年４月	479

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
前期末積立金残高	―
当期積立額	25,544
当期積立金取崩額	―
次期繰越額	25,544

費用・負債の状況

1．運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項　目	第1期 自　平成17年6月23日 至　平成18年4月30日
(a) 資産運用報酬	43,027
(b) 資産保管委託報酬	1,540
(c) 一般事務委託報酬	16,710
(d) 役員報酬	3,445
(e) その他費用	11,198
合　計	75,922

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

2．借入状況

平成18年4月30日現在における金融機関ごとの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
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成18年４月14日	―	280	1.18000	平成18年10月13日	期限一括	運転資金	無担保無保証
	合　計		―	280					
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	0.63091（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	0.53091	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
	合　計		―	11,500					
合　計			―	11,780					

（注1）長期借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「債権者間協定書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されております。
（注2）平均利率は、期末時点の借入利率を記載しております。
（注3）平成18年10月16日から平成20年10月14日までの期間について、スプレッド型金利キャップを購入しており、同期間における本投資法人の期間損益が悪化するリスクに備えております。

3．投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1．不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取　得		譲　渡			
	取得年月日	取得価額（百万円）	譲渡年月日	譲渡価額（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
フォレシティ六本木	平成17年10月12日	1,730	—	—	—	—
フォレシティ麻布十番	平成17年10月14日	1,140	—	—	—	—
フォレシティ麻布十番弐番館	平成17年10月14日	1,250	—	—	—	—
アバンシェル赤坂	平成17年10月14日	3,470	—	—	—	—
ビュロー高輪台	平成17年10月12日	1,360	—	—	—	—
フォレシティ白金台	平成17年10月12日	824	—	—	—	—
ビーサイト浜松町	平成17年10月12日	701	—	—	—	—
フォレシティ秋葉原	平成17年10月12日	2,520	—	—	—	—
スイート・ワン・コート	平成17年10月14日	786	—	—	—	—
ビーサイト銀座イースト	平成17年10月12日	946	—	—	—	—
ビーサイト日本橋人形町	平成17年10月12日	1,870	—	—	—	—
フォレシティ笹塚	平成17年10月14日	1,050	—	—	—	—
グランプレッソ河田町	平成17年10月14日	592	—	—	—	—
フォレシティ桜新町	平成17年10月14日	932	—	—	—	—
フォレシティ尾山台	平成17年10月14日	692	—	—	—	—
フォレシティ新蒲田	平成17年10月12日	1,040	—	—	—	—
テラス乃木坂	平成18年3月28日	1,349	—	—	—	—
ファルコン心斎橋	平成17年10月12日	3,410	—	—	—	—
合　計		25,662	—	—	—	—

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

2．その他の資産の売買状況等

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

3．特定資産の価格等の調査

（1）不動産等

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

取得又は譲渡	物件名	取引年月日	内容	取得価額又は譲渡価額（百万円）	特定資産の調査価格（百万円）
取得	フォレシティ六本木	平成17年10月12日	信託土地 信託建物（付属設備を含む）	1,730	1,730
取得	フォレシティ麻布十番	平成17年10月14日	信託土地 信託建物（付属設備を含む）	1,140	1,140
取得	フォレシティ麻布十番弐番館	平成17年10月14日	信託土地 信託建物（付属設備を含む）	1,250	1,250
取得	アバンシェル赤坂	平成17年10月14日	信託土地 信託建物（付属設備を含む）	3,470	3,470
取得	ビュロー高輪台	平成17年10月12日	信託土地 信託建物（付属設備を含む）	1,360	1,360
取得	フォレシティ白金台	平成17年10月12日	信託土地 信託建物（付属設備を含む）	824	824
取得	ビーサイト浜松町	平成17年10月12日	信託土地 信託建物（付属設備を含む）	701	701
取得	フォレシティ秋葉原	平成17年10月12日	信託土地 信託建物（付属設備を含む）	2,520	2,520
取得	スイート・ワン・コート	平成17年10月14日	信託土地 信託建物（付属設備を含む）	786	786
取得	ビーサイト銀座イースト	平成17年10月12日	信託土地 信託建物（付属設備を含む）	946	946
取得	ビーサイト日本橋人形町	平成17年10月12日	信託土地 信託建物（付属設備を含む）	1,870	1,870
取得	フォレシティ笹塚	平成17年10月14日	信託土地 信託建物（付属設備を含む）	1,050	1,050
取得	グランプレッソ河田町	平成17年10月14日	信託土地 信託建物（付属設備を含む）	592	605
取得	フォレシティ桜新町	平成17年10月14日	信託土地 信託建物（付属設備を含む）	932	932
取得	フォレシティ尾山台	平成17年10月14日	信託土地 信託建物（付属設備を含む）	692	692
取得	フォレシティ新蒲田	平成17年10月12日	信託土地 信託建物（付属設備を含む）	1,040	1,040
取得	テラス乃木坂	平成18年３月28日	土地 建物（付属設備を含む）	1,349	1,370
取得	ファルコン心斎橋	平成17年10月12日	信託土地 信託建物（付属設備を含む）	3,410	3,410
合　計				25,662	25,696

(2) その他

本投資法人において行った取引で、投信法第34条の4の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1) 不動産等」に記載されている取引以外で当期において調査対象となった取引はスプレッド型金利キャップ取引1件であり、当該取引については中央青山監査法人から調査報告書を受領しております。

なお、当該取引に際しては、スプレッド型金利キャップについての取引の相手方の名称、通貨の種類、キャップ利率、変動利率、想定元本金額、取引開始日、取引最終日、プレミアム金額及びプレミアム支払日その他、該当スプレッド型金利キャップ取引の内容に関して調査を委託しております。

4. 利害関係人等との取引状況表

(1) 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

(2) 利害関係人等への支払手数料等の金額

（自 平成17年6月23日　至 平成18年4月30日）

区　分	支払手数料又は収益総額A	うち利害関係人への支払額B	B／A
不動産賃貸収益	827,141千円	1,246千円	0.2%

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）及び損益の状況等

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

投資法人役員会

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17年 6 月23日	資産運用委託契約締結の件	本投資法人の資産運用に係る業務をFCリート・アドバイザーズ株式会社（現　ファンドクリエーション不動産投信株式会社）に委託しました。
平成17年 6 月23日	資産保管業務・役員会運営事務委託契約締結の件	本投資法人の資産保管に係る業務、役員会運営事務に係る業務を中央三井信託銀行株式会社に委託しました。
平成17年 6 月23日	一般事務委託契約締結の件	本投資法人の会計事務等に係る業務を中央三井信託銀行株式会社に委託しました。
平成17年 6 月23日	名義書換事務委託契約締結の件	本投資法人の名義書換に係る業務を中央三井信託銀行株式会社に委託しました。
平成17年 9 月 8 日	公募による新投資口発行及び投資口売出しの件	一般募集による新投資口の発行及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当を決定しました。

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。

期別 / 科目		当期 平成18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			160,432	
信託現金及び信託預金	※1		985,208	
営業未収入金			6,284	
前払費用			62,924	
未収消費税等			166,817	
繰延税金資産			34	
その他流動資産			313	
流動資産合計			1,382,015	5.0
Ⅱ固定資産				
1.有形固定資産				
建物	※1	195,594		
減価償却累計額		827	194,767	
構築物	※1	6,717		
減価償却累計額		36	6,680	
機械及び装置	※1	5,316		
減価償却累計額		28	5,287	
工具器具及び備品	※1	22,777		
減価償却累計額		125	22,652	
土地	※1		1,193,250	
信託建物	※1	6,476,899		
減価償却累計額		99,608	6,377,290	
信託構築物	※1	40,782		
減価償却累計額		772	40,010	
信託機械及び装置	※1	75,102		
減価償却累計額		1,448	73,654	
信託工具器具及び備品	※1	638,280		
減価償却累計額		12,637	625,642	
信託土地	※1		17,629,643	
有形固定資産合計			26,168,879	94.0
2.無形固定資産				
その他無形固定資産			48	
無形固定資産合計			48	0.0
3.投資その他の資産				
差入敷金保証金			10,000	
長期前払費用			120,217	
デリバティブ資産			37,410	
投資その他の資産合計			167,627	0.6
固定資産合計			26,336,554	94.6
Ⅲ繰延資産				
創業費			102,846	
繰延資産合計			102,846	0.4
資産合計			27,821,416	100.0

期別 / 科目		当期 平成18年4月30日現在 金額（千円）		構成比（%）
（負債の部）				
Ⅰ流動負債				
営業未払金			347	
短期借入金			280,000	
未払金			6,616	
未払費用			82,466	
未払法人税等			1,702	
前受金			96,844	
預り金			373	
流動負債合計			468,351	1.7
Ⅱ固定負債				
長期借入金	※1		11,500,000	
預り敷金保証金			16,800	
信託預り敷金保証金			469,569	
繰延ヘッジ利益			37,410	
固定負債合計			12,023,779	43.2
負債合計			12,492,131	44.9
（出資の部）	※5			
Ⅰ出資総額				
出資総額	※3		14,928,800	53.7
Ⅱ剰余金				
当期未処分利益			400,485	
剰余金合計			400,485	1.4
出資合計			15,329,285	55.1
負債・出資合計			27,821,416	100.0

期別 / 科目	当期 自 平成17年6月23日 至 平成18年4月30日 金額（千円）		百分比（%）
（経常損益の部）			
Ⅰ営業損益の部			
1.営業収入 ※1			
不動産賃貸収益	827,141		
その他不動産賃貸収益	2,479	829,621	100.0
2.営業費用			
賃貸事業費用	208,743		
資産運用報酬	43,027		
資産保管委託報酬	1,540		
一般事務委託報酬	16,710		
役員報酬	3,445		
その他費用	11,198	284,665	34.3
営業利益		544,955	65.7
Ⅱ営業外損益の部			
1.営業外収益			
受取利息	5		
その他営業外収益	0	6	0.0
2.営業外費用			
支払利息	35,624		
融資関連費用	34,640		
新投資口発行費	4,859		
投資口公開関連費用	54,828		
創業費償却	12,855	142,808	17.2
経常利益		402,153	48.5
税引前当期純利益		402,153	48.5
法人税、住民税及び事業税	1,702		
法人税等調整額	△ 34	1,667	0.2
当期純利益		400,485	48.3
当期未処分利益		400,485	

〔重要な会計方針〕

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

期別 科目	当期 自 平成17年6月23日 至 平成18年4月30日
4.ヘッジ会計の方法	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行っております。 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。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地 (3)信託預り敷金保証金 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。

〔注記事項〕
(貸借対照表関係)

当期 平成18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	985,208
建物	194,767
構築物	6,680
機械及び装置	5,287
工具器具及び備品	22,652
土地	1,193,250
信託建物	6,377,290
信託構築物	40,010
信託機械及び装置	73,654
信託工具器具及び備品	625,642
信託土地	17,629,643
合　計	27,154,087
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	11,500,000
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係る借入金未実行残高等は次のとおりです。	
	(単位:千円)
貸付極度額	500,000
貸出実行残高	280,000
差引額	220,000
※3.発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口数	32,700口
4.投資口1口当たりの純資産額	468,786円
※5.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項(改正後の投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項)に定める最低純資産額	50,000千円

（損益計算書関係）

当期 自 平成17年6月23日 至 平成18年4月30日	
※1.不動産賃貸損益の内訳	（単位：千円）
A.不動産賃貸収益	
不動産賃貸収益	
賃貸料収入	776,853
駐車場収入	10,926
礼金更新料収入	11,831
付帯収入	27,531
計	827,141
その他不動産賃貸収益	
原状回復費収入	2,445
その他賃貸収入	33
計	2,479
不動産賃貸収益合計	829,621
B.不動産賃貸費用	
不動産賃貸費用	
委託管理料	44,139
信託報酬	13,097
水道光熱費	25,481
損害保険料	2,279
修繕費	3,053
減価償却費	115,484
その他賃貸費用	5,207
不動産賃貸費用合計	208,743
C.不動産賃貸損益（A－B）	620,877

（税効果会計関係）

当期 自 平成17年6月23日 至 平成18年4月30日	
1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	（単位：千円）
（繰延税金資産）	
未払事業税損金不算入額	34
繰延税金資産合計	34
（繰延税金資産の純額）	34
2.法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	（単位：％）
法定実効税率	39.39
（調整）	
支払分配金の損金算入額	△39.23
その他	0.25
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.41

（重要な後発事象）

当期 自 平成17年6月23日 至 平成18年4月30日
該当事項はありません。

Ⅴ.金銭の分配に係る計算書

期別 項目	当期 自 平成17年6月23日 至 平成18年4月30日
	（単位：円）
Ⅰ当期未処分利益	400,485,905
Ⅱ分配金額	400,476,900
（投資口1口当たり分配金額）	（12,247）
Ⅲ次期繰越利益	9,005
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400,476,900円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条（2）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成18年6月21日

ＦＣレジデンシャル投資法人

役員会　御中

中央青山監査法人

指定社員 業務執行社員　公認会計士　清水 毅

指定社員 業務執行社員　公認会計士　松木 克

当監査法人は、旧「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、ＦＣレジデンシャル投資法人の平成17年6月23日から平成18年4月30日までの決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書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、資産運用報告書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。この計算書類及び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及び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及び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及び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。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

(1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。

(2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。

(3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。

(4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、旧投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

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17年6月23日 至 平成18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	402,153
減価償却費	115,484
長期前払費用償却額	23,561
創業費償却額	12,855
受取利息	△5
支払利息	35,624
新投資口発行費	4,859
未収還付税金の増加額	△166,817
前払費用の増加額	△18,501
未払費用の増加額	79,198
前受金の増加額	96,844
長期前払費用の支払額	△188,201
創業費の支払額	△115,702
その他	738
小　計	282,092
利息の受取額	5
利息の支払額	△32,355
営業活動によるキャッシュ・フロー	249,742
Ⅱ投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△1,423,655
信託有形固定資産の取得による支出	△24,860,708
無形固定資産の取得による支出	△48
差入敷金保証金の支出	△10,000
預り敷金保証金の収入	16,800
信託預り敷金保証金の支出	△8,517
信託預り敷金保証金の収入	478,086
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,808,042
Ⅲ財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の借入による収入	660,000
短期借入金の返済による支出	△380,000
長期借入金の借入による収入	11,500,000
投資口の発行による収入	14,928,800
投資口の発行費による支出	△4,859
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,703,940
Ⅳ現金及び現金同等物の増加額	1,145,641
Ⅴ現金及び現金同等物の期首残高	—
Ⅵ現金及び現金同等物の期末残高 ※1	1,145,641

〔重要な会計方針〕（参考情報）

期別 / 項目	当期 自 平成17年6月23日 至 平成18年4月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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。

〔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17年6月23日 至 平成18年4月30日

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

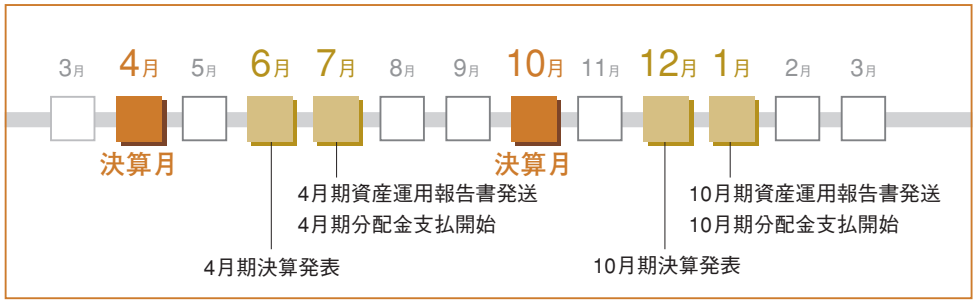
（単位：千円）

（平成18年4月30日現在）

現金及び預金	160,432
信託現金及び信託預金	985,208
現金及び現金同等物	1,145,641

Ⅷ. 投資主インフォメーション

年間スケジュール



投資主メモ

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

■住所等の変更手続きについて

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

■分配金について

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

ホームページによる情報提供について

ホームページアドレス　http://www.fcric.co.jp/

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