平成 18 年 3 月 24 日

各　位

不動産投信発行者名
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
FCレジデンシャル投資法人
代表者名
執行役員　金子　幸司
（コード番号：8975）
問合せ先
FCリート・アドバイザーズ株式会社
投資管理部長　篠崎　譲
TEL. 03-5413-5348

資産の取得に関するお知らせ（テラス乃木坂）

FC レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 18 年 3 月 24 日に、下記のとおり資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

１．取得の概要

(1)物件の名称	テラス乃木坂
(2)取得資産	不動産
(3)取得価額	1,349,500,000 円（注 1）
(4)売買契約締結日	平成 18 年 3 月 24 日
(5)取得予定日	平成 18 年 3 月 28 日
(6)取得先	ケイ・エイ・ツー有限会社
(7)取得資金	借入金による取得

（注１）取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

２．取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき以下の理由により取得を行うものです。

(1)理由	安定した収益の確保と東京都心 6 区及び城南 4 区（注 1）における住宅のポートフォリオの充実を図るため、取得を行うものです。
(2)物件の特色	本物件は、東京メトロ千代田線「乃木坂」駅より徒歩 6 分、赤坂通り背後の高台に立地する地下 1 階付地上 3 階建、総戸数 5 戸、各戸の専有面積が 200 ㎡以上の主として外国人向けの高級賃貸住宅です。 本物件の所在する地域は、共同住宅を中心とした住宅地域で、同じ港区の麻布、広尾の住宅街と同様に高級住宅街を形成しています。また、近接する六本木防衛庁跡地では再開発「東京ミッドタウンプロジェクト」が現在進行中で、当該再開発事業が完成すれば、本物件の所在する地域もその背後地として好影響を受けるものと考えます。

（注１）都心 6 区は、東京都港区・千代田区・中央区・渋谷区・新宿区・文京区、城南 4 区は、東京都品川区・世田谷区・目黒区・大田区をいいます。

３．取得予定資産の内容

物件番号　Ａ－17　物件名称：テラス乃木坂

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
所在地（住居表示）	東京都港区赤坂九丁目1番20号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	敷地面積	533.29㎡（公簿）	容積率／建ぺい率	300%（指定）／60% 160%（基準）／60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,146.79㎡（公簿）	建築時期	平成17年1月11日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上3階建		
	賃貸可能戸数	5戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社ノエル			
サブリース会社	株式会社ノエル		サブリース種別	パス・スルー

不動産鑑定評価書の概要		
委託鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成18年2月1日	
鑑定評価額	1,370,000千円	
直接還元法による価格	1,400,000千円	
直接還元利回り	4.9%	
DCF法による価格	1,340,000千円	
割引率	4.8%	
最終還元利回り	5.1%	
積算価格	733,000千円	
建物状況調査の概要		
委託調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	
修繕更新費	緊急	該当なし
	1年以内	1,110千円
	2年～12年以内	10,400千円
再調達価格	217,300千円	
調査時点	平成18年2月3日	
地震リスク診断		
委託調査会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	
PML値	8.53%	
調査時点	平成18年2月3日	

４．取得先の概要

商号	ケイ・エイ・ツー有限会社
本店所在地	東京都港区赤坂二丁目 17 番 7 号 赤坂溜池タワー9 階
代表者	リチャード・ジェイ・ライトネック
資本の額	15,700 千円
主な事業内容	投資業
本投資法人との関係	特にありません

５．取得予定資産の設計等に関する事項

（1）取得予定資産の建築主等

取得予定資産である「テラス乃木坂」の建築主、設計者、構造設計者、施工者及び指定確認検査機関は、下記の表のとおりです。

建築主	設計者	構造設計者	施工者	指定確認検査機関
ケイ・エイ・ツー有限会社	株式会社三輪環境	株式会社三輪環境	平成建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社

（2）構造計算書の妥当性

本物件の建築主、設計者、構造設計者、施工者は、国土交通省から公表されている構造計算書偽装物件に関わる建築主、設計者、構造設計者、施工者に該当しないことを本投資法人は確認しております。指定確認検査機関につきましては、国土交通省から公表されている構造計算書偽装物件の建築確認を行った機関に該当しておりますが、本物件の構造計算書に関しまして、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しております FC リート・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）が第三者機関による調査を行いました結果、データ・書類に意図的な改竄操作が為された可能性はなく、計算に一貫性があることを確認しております。

構造計算書の妥当性につき検討を行った第三者機関（調査会社）とその調査内容及び調査結果は下記のとおりです。

① 調査会社

商号	株式会社ハイ国際コンサルタント
本店所在地	東京都港区高輪二丁目 19 番 17 号
代表者	加藤　信樹
資本金	10,000,000 円
主な事業の内容	土木、建築工事、建築設備工事に関する国内外の技術の紹介、斡旋、仲介及びコンサルタント業務
本投資法人との関係	特にありません

② 調査内容　構造計算書及び関連設計図書の照合・検証

③ 調査結果　構造計算内容は妥当で、建築基準法に基づく必要な耐震強度及び耐震性能が確保されていることを確認しました。

６．利害関係人等との取引

本投資法人の資産運用会社は、投資信託及び投資法人に関する法律上定義されている利害関係人等のほか、資産運用会社の総株式の議決権の 15%以上を保有する株主、その関係会社及びその役員等を併せて「利害関係者」と定め、利害関係者との取引につき、本投資法人の役員会の事前承認を受ける等厳格な手続を利益相反対策ルールとして定めていますが、取得予定資産の売主は、上記の利害関係者には該当いたしません。

７．今後の見通し

平成 18 年 4 月期（平成 17 年 6 月 23 日から平成 18 年 4 月末日）及び平成 18 年 10 月期（平成 18 年 5 月 1 日から平成 18 年 10 月末日）における本投資法人の運用状況の見通し（予想数値）に対する影響は軽微であり、修正は行いません。

以　上

【添付資料】

参考資料１：「不動産鑑定評価書における想定年間収支及び賃貸借の概要」

参考資料２：「取得予定資産取得後の不動産ポートフォリオ一覧」

参考資料３：「外観写真及び地図」

※　本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※　本投資法人のホームページアドレス：http://www.fcric.co.jp

参考資料１：「不動産鑑定評価書における想定年間収支及び賃貸借の概要」

◇不動産鑑定評価書における想定年間収支◇ 損益状況等（単位：千円）（注1）		◇賃貸借の概要◇ （平成18年3月24日現在）	
(A) 賃貸事業収入　小計	76,562	賃貸可能戸数	5
貸室賃料・共益費	76,562	賃貸戸数	3
その他収入	0	賃貸可能面積（㎡）	1,146.28
(B) 賃貸事業費用　小計	7,182	賃貸面積（㎡）	691.36
管理業務費	2,112	月額賃料（千円）	4,200
修繕費	－	敷金等（千円）	16,800
公租公課	2,449	稼働率（%）（注2）	60.3
信託報酬	－		
水道光熱費	211		
損害保険料	686		
その他賃貸事業費用	1,722		
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	69,379		

物件特性

取得予定資産は、東京メトロ千代田線「乃木坂」駅より徒歩6分の交通至便な東京都港区赤坂9丁目に立地しており、東京メトロ日比谷線及び都営地下鉄大江戸線「六本木」駅からは徒歩7分、東京メトロ千代田線「赤坂」駅からも徒歩8分で到達可能です。周辺は住居系の建物が多く建築されている地域で、近隣には各種教育施設、医療施設、緑の多い檜町公園やアメリカ大使館も所在しています。また、大手町・丸の内地区という東京のビジネス中心地へのアクセスも良好で、通勤・通学の利便性が高い立地環境にあります。
なお、近接する六本木防衛庁跡地では再開発「東京ミッドタウンプロジェクト」が現在進行中で、当該再開発事業が完成すれば、本物件の所在する地域もその背後地として好影響を受けるものと考えます。

特記事項

該当事項はありません

（注 1）損益状況等の各項目は、不動産鑑定評価書記載の数値を千円未満切捨てで表示しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても合計値とは一致しません。

（注 2）稼働率は、賃貸可能面積に占める、売買契約締結日におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載された賃貸面積の合計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。

参考資料２：「取得予定資産取得後の不動産ポートフォリオ一覧」

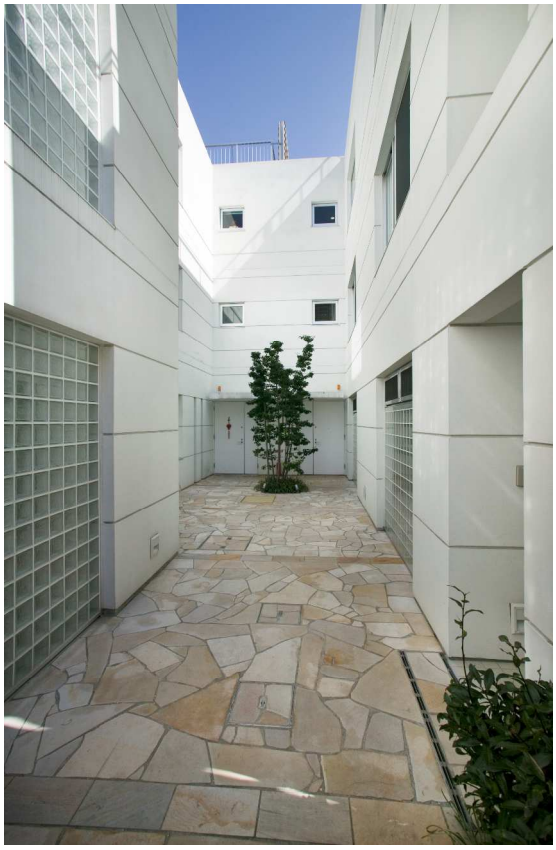
（平成 18 年 3 月 24 日現在）

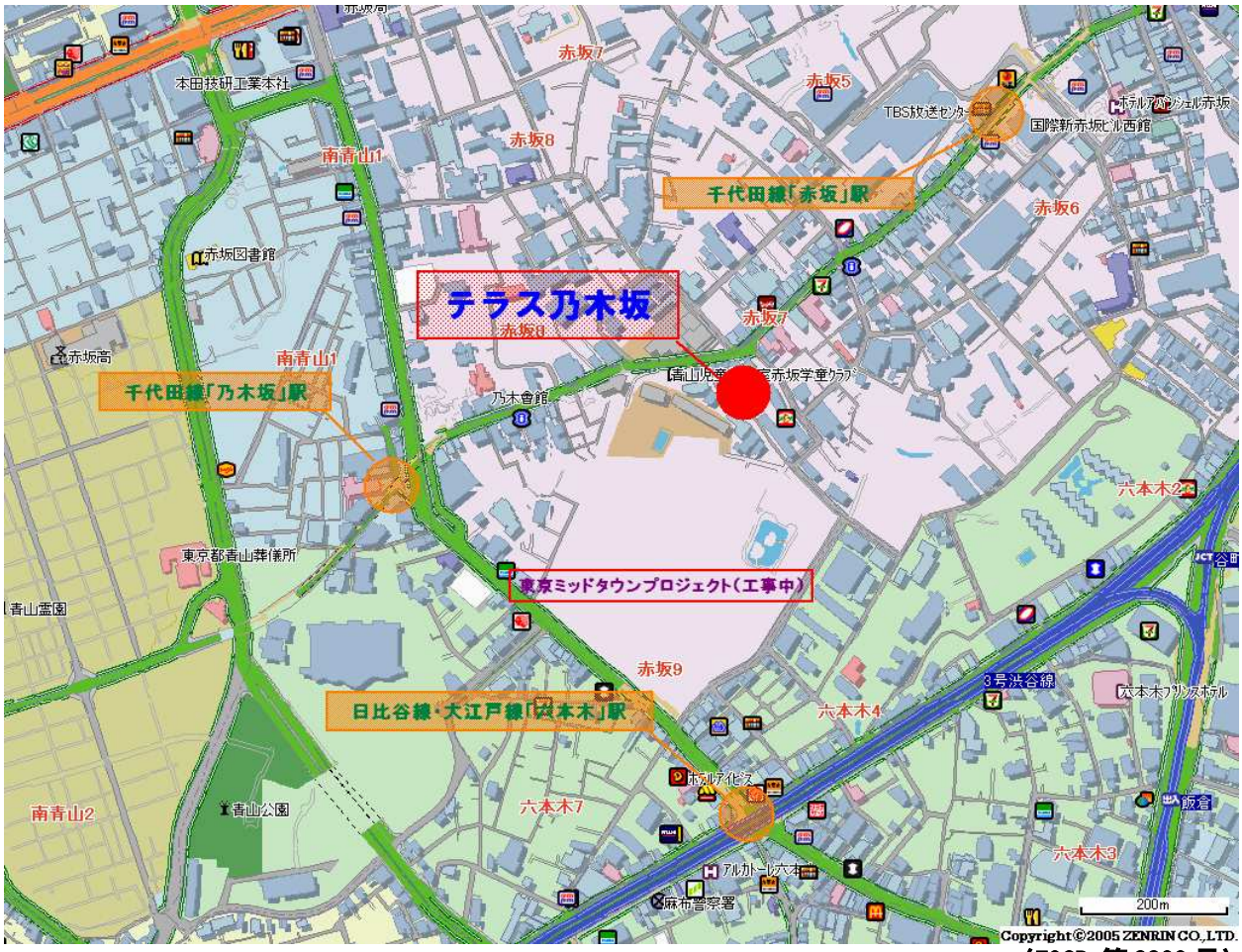
物件番号	物件名称	地域	用途	取得価格又は取得予定価格（千円）（注1）	投資比率（%）（注2）
A－１	フォレシティ六本木	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	1,730,000	6.74
A－２	フォレシティ麻布十番	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	1,140,000	4.44
A－３	フォレシティ麻布十番弐番館	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	1,250,000	4.87
A－４	アバンシェル赤坂	都心６区及び城南４区	ホテル	3,470,000	13.52
A－５	ビュロー高輪台	都心６区及び城南４区	賃貸住宅（サービスアパートメント）	1,360,000	5.30
A－６	フォレシティ白金台	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	824,000	3.21
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）	701,000	2.73
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	2,520,000	9.82
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	786,000	3.06
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）	946,000	3.69
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）	1,870,000	7.29
A－12	フォレシティ笹塚	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	1,050,000	4.09
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	592,150	2.31
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	932,000	3.63
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	692,000	2.70
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	1,040,000	4.05
A－17	テラス乃木坂	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	1,349,500	5.26
D－１	ファルコン心斎橋	政令指定都市等	ホテル	3,410,000	13.29
合　　計				25,662,650	100.00

（注１）「取得価格又は取得予定価格」の欄には所有権又は信託受益権売買契約書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」の欄には運用資産及び取得予定資産の取得価格及び取得予定価格の総額に対する当該運用資産又は当該取得予定資産の取得価格又は取得予定価格の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。

参考資料３：「外観写真及び地図」





（Z06B-第 2299 号）