

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。

FC

Residential Investment Corporation



FCレジデンシャル投資法人
第10期(平成22年10月期)決算説明資料
2010年12月

目次



1. 第10期決算ハイライト		4. 参考資料	
・第10期決算ハイライト	3	・ポートフォリオの構築方針	17
2. 第10期決算内容		・ポートフォリオの状況	18
・損益計算書	5	・個別物件の収支状況	19
・貸借対照表	6	・鑑定評価額	22
・キャッシュ・フロー計算書	7	・地震リスク分析	23
・金銭の分配に係る計算書	7	・平成23年4月期(第11期)の運用状況予想の 前提条件	24
・財務指標	7	・投資口の状況	25
3. 第10期運用状況		・第10期期末投資主の状況	26
・ポートフォリオ一覧	9	・法令遵守と利益相反対策	27
・物件紹介	10	・資産運用会社の運用体制	28
・物件別・地域別・用途別NOI利回り	11	・ディスクレーマー	29
・賃料及び稼働率の推移	12		
・物件毎賃料及び入居退去の状況	13		
・賃料の増減状況	14		
・FCレジデンシャル投資法人のこれまでの 軌跡	15		

1. 第10期決算ハイライト

第10期決算ハイライト



第10期の運用状況

- 計画していた第三者割当増資の中止や投資主総会開催等、大口投資主の対応
- 厳しいリーシング環境下においても、稼働率(月末ベース)は第10期中96.0%以上を維持、
特にフォレシティ富ヶ谷においては、一旦90.0%台を下回ったものの、期末時点においては94.9%まで回復

第10期決算及び第11期決算予想

- <営業収益> ■テナントの入替えが想定より多かった他、高稼働で推移した結果、期初予想に比べ5百万円増加
- <営業費用> ■テナントの入替えが想定より多く賃貸事業費用が2百万円増加したものの、投資法人運用費用が7百万円減少
- <特別損失> ■第三者割当増資(中止)にかかる関連費用22百万円を計上
- <当期純利益及び一口当たり分配金> ■上記の結果、当期純利益は205百万円、一口当たり分配金は6,294円

	第9期		第10期			第11期
	実績	期初予想	実績	期初予想比	前期比	予想
営業収益(百万円)	652	762	768	5	115	763
営業利益(百万円)	323	382	393	11	69	377
経常利益(百万円)	169	219	229	10	59	217
当期純利益(百万円)	168	218	205	△12	36	216
1口当たり分配金(円)	5,164	6,675	6,294	△381	1,130	6,625

(注1) 記載した数字は、記載未満の桁数を切捨てにより表示しております。

(注2) 予想値は一定の前提条件(24ページご参照)の下に算出した現時点のものであり、今後諸条件の変化等により、変動する可能性があります。

2. 第10期決算内容

損益計算書



区分	第9期		第10期		増減	
	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
営業収益	652,673	100.0	768,000	100.0	115,327	17.7
賃貸事業収入	647,412		760,535		113,123	
その他賃貸事業収入	5,260		7,464		2,204	
営業費用	328,809	50.4	374,839	48.8	46,030	14.0
賃貸事業費用	226,615		257,371		30,755	
資産運用報酬	55,103		57,031		1,928	
資産保管手数料	2,111		2,519		408	
一般事務委託手数料	9,378		9,574		195	
会計監査人報酬	7,000		7,000		0	
役員報酬	2,220		4,365		2,145	
その他営業費用	26,379		36,977		10,597	
営業利益	323,864	49.6	393,161	51.2	69,297	21.4
営業外収益	1,035	0.2	667	0.1	△368	△35.6
受取利息	327		315		△11	
還付加算金	3		94		91	
未払分配金戻入	647		256		△390	
雑収入	57		0		△57	
営業外費用	155,015	23.8	164,163	21.4	9,148	5.9
支払利息	105,377		147,321		41,944	
融資関連費用	36,782		16,841		△19,940	
創立費償却	12,855		—		△12,855	
経常利益	169,883	26.0	229,664	29.9	59,781	35.2
特別損失	—	—	22,892	3.0	22,892	—
増資(中止)関連費用	—		22,892		22,892	
税引前当期純利益	169,883	26.0	206,772	26.9	36,888	21.7
法人税等及び 法人税等調整額	1,005	0.2	981	0.1	△24	△2.4
当期純利益	168,877	25.9	205,790	26.8	36,912	21.9
前期繰越利益	16		30		14	
当期末処分利益	168,893		205,821		36,927	

参考 不動産賃貸事業損益の内訳

区分	第9期		第10期		増減	
	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
不動産賃貸事業収益	652,673	100.0	768,000	100.0	115,327	17.7
賃貸事業収入	647,412	99.2	760,535	99.0	113,123	17.5
賃貸料収入	600,639		709,570		108,930	
駐車場収入	10,499		12,130		1,631	
礼金更新料収入	7,386		7,511		124	
付帯収入	28,887		31,323		2,436	
その他賃貸事業収入	5,260	0.8	7,464	1.0	2,204	41.9
原状回復費収入	5,260		7,464		2,204	
不動産賃貸事業費用	226,615	34.7	257,371	33.5	30,755	13.6
委託管理料	47,393		51,280		3,887	
信託報酬	10,087		12,370		2,283	
水道光熱費	25,771		29,699		3,928	
公租公課	34,199		35,451		1,251	
損害保険料	1,499		1,963		464	
修繕費	13,783		16,048		2,264	
減価償却費	89,441		105,212		15,770	
その他賃貸費用	4,438		5,343		904	
不動産賃貸事業損益	426,057	65.3	510,629	66.5	84,572	19.9

貸借対照表



区分	第9期		第10期		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	629,117		666,436		37,318	
信託現金及び信託預金	1,034,009		1,129,283		95,274	
営業未収入金	20,039		6,592		△13,446	
未収消費税等	21,277		—		△21,277	
前払費用	41,252		37,333		△3,918	
繰延税金資産	19		18		△1	
その他	7,597		2,975		△4,622	
流動資産合計	1,753,314	7.0	1,842,640	7.3	89,326	5.1
固定資産						
有形固定資産						
建物	116,092		114,845		△1,247	
構築物	2,524		2,480		△43	
工具、器具及び備品	4,027		3,917		△109	
土地	329,736		329,736		0	
信託建物	6,507,082		6,424,369		△82,712	
信託構築物	36,605		35,935		△669	
信託機械及び装置	54,481		53,359		△1,121	
信託工具、器具及び備品	490,467		480,994		△9,473	
信託土地	15,784,963		15,787,122		2,159	
有形固定資産合計	23,325,980	92.8	23,232,762	92.5	△93,218	△0.4
無形固定資産						
その他	48		48		0	
無形固定資産合計	48	0.0	48	0.0	0	0.0
投資その他の資産						
敷金及び保証金	10,000		10,000		0	
長期前払費用	57,472		41,666		△15,805	
投資その他の資産合計	67,472	0.3	51,666	0.2	△15,805	△23.4
固定資産合計	23,393,501	93.0	23,284,477	92.7	△109,024	△0.5
資産合計	25,146,815	100.0	25,127,117	100.0	△19,697	△0.1

区分	第9期		第10期		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
負債の部						
流動負債						
1年以内返済予定の長期借入金	98,000		98,000		0	
未払金	12,772		11,656		△1,116	
未払費用	142,060		135,315		△6,745	
未払法人税等	950		925		△24	
前受金	75,366		72,092		△3,274	
その他	2,974		5,058		2,084	
流動負債合計	332,124	1.3	323,048	1.3	△9,075	△2.7
固定負債						
長期借入金	9,292,000		9,243,000		△49,000	
預り敷金及び保証金	2,164		2,164		0	
信託預り敷金及び保証金	422,832		424,282		1,450	
固定負債合計	9,716,997	38.6	9,669,447	38.5	△47,550	△0.5
負債合計	10,049,121	40.0	9,992,496	39.8	△56,625	△0.6
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	14,928,800	59.4	14,928,800	59.4	0	0.0
剰余金						
当期末処分利益	168,893		205,821		36,927	
剰余金合計	168,893	0.7	205,821	0.8	36,927	21.9
投資主資本合計	15,097,693	60.0	15,134,621	60.2	36,927	0.2
純資産合計	15,097,693	60.0	15,134,621	60.2	36,927	0.2
負債純資産合計	25,146,815	100.0	25,127,117	100.0	△19,697	△0.1

キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書



キャッシュ・フロー計算書

区分	第10期
	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	206,772
減価償却費	105,212
長期前払費用償却額	15,801
受取利息	△315
支払利息	147,321
増資(中止)関連費用	22,892
未収入金の増減額(△は増加)	1,327
未収消費税等の増減額(△は増加)	25,803
前払費用の増減額(△は増加)	3,944
未払費用の増減額(△は減少)	839
前受金の増減額(△は減少)	△3,274
その他	10,098
小計	536,423
利息の受取額	315
利息の支払額	△163,402
増資(中止)関連費用の支払額	△17,129
法人税等の支払額	△1,004
営業活動によるキャッシュ・フロー	355,203
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	△241
信託有形固定資産の取得による支出	△5,762
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△12,011
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	13,461
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,554
財務活動によるキャッシュ・フロー	
長期借入金の返済による支出	△49,000
分配金の支払額	△169,055
財務活動によるキャッシュ・フロー	△218,055
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	132,593
現金及び現金同等物の期首残高	1,663,126
現金及び現金同等物の期末残高	1,795,720

金銭の分配に係る計算書

項目	第9期	第10期
I. 当期末処分利益	168,893,786円	205,821,623円
II. 分配金の額	168,862,800円	205,813,800円
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,164円)	(6,294円)
III. 次期繰越利益	30,986円	7,823円

財務指標

項目	第9期	第10期
期末総資産	25,146百万円	25,127百万円
期末物件数	19物件	19物件
期末有利子負債額	9,390百万円	9,341百万円
FF0(注1)	258百万円	311百万円
NOI(注2)	515百万円	615百万円
期末純資産(NAV)	15,097百万円	15,134百万円
一口当たり純資産	461,703円	462,832円
総資産経常利益率(ROA)(年換算)(注3)	0.7%(1.5%)	0.9%(1.8%)
純資産当期純利益率(年換算)(注4)	1.1%(2.2%)	1.4%(2.7%)
期末自己資本比率	60.0%	60.2%
LTV(注5)	37.3%	37.2%

(注1) 当期純利益+減価償却額+不動産等売却損-不動産等売却益

(注2) 不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却額

(注3) 経常利益/平均総資産額×100 平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)÷2

(注4) 当期純利益/平均純資産額×100 平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2

(注5) 期末有利子負債額/期末総資産額×100

3. 第10期運用状況

ポートフォリオ一覧



物件番号	名称	所在地	取得価格(千円)(注1)	投資比率(%) (注2)	稼働率(%) (注3)
A-1	フォレシティ六本木	東京都港区六本木	1,730,000	7.39	98.7
A-2	フォレシティ麻布十番	東京都港区三田	1,140,000	4.87	97.9
A-3	フォレシティ麻布十番貳番館	東京都港区三田	1,250,000	5.34	100.0
A-5	ビュロー高輪台(サービスアパートメント)	東京都港区白金台	1,360,000	5.81	100.0
A-6	フォレシティ白金台	東京都港区白金台	824,000	3.52	95.0
A-7	ビーサイト浜松町(サービスアパートメント)	東京都港区浜松町	701,000	2.99	100.0
A-8	フォレシティ秋葉原	東京都千代田区神田佐久間町	2,520,000	10.76	100.0
A-9	スイート・ワン・コート	東京都中央区入船	786,000	3.36	97.1
A-10	ビーサイト銀座イースト(サービスアパートメント)	東京都中央区新富	946,000	4.04	100.0
A-12	フォレシティ笹塚	東京都渋谷区笹塚	1,050,000	4.48	100.0
A-13	グランプレッソ河田町	東京都新宿区河田町	592,150	2.53	97.1
A-14	フォレシティ桜新町	東京都世田谷区桜新町	932,000	3.98	92.6
A-16	フォレシティ新蒲田	東京都大田区新蒲田	1,040,000	4.44	100.0
A-18	フォレシティ中落合	東京都新宿区中落合	435,950	1.86	100.0
A-19	フォレシティ富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷	1,341,967	5.73	94.9
B-1	フォレシティ両国	東京都墨田区緑	1,080,000	4.61	100.0
B-2	フォレシティ豊洲	東京都江東区東雲	1,349,101	5.76	100.0
D-1	ファルコン心齋橋(ホテル)	大阪府大阪市中央区東心齋橋	3,410,000	14.56	100.0
D-2	フォレシティ西本町	大阪府大阪市西区西本町	927,401	3.96	100.0
合計 (19物件)			23,415,569	100.00	99.0

(注1) 「取得価格」の欄には当該不動産等の取得に要した費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない売買契約に記載された売買代金全て(消費税等相当額を除きます。)を記載しており、千円未満を切り捨てています。

(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3位以下を四捨五入しています。

(注3) 「稼働率」は平成22年10月末日時点における不動産等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。

物件紹介



フォレシティ六本木
都心6区及び城南4区



フォレシティ麻布十番
都心6区及び城南4区



フォレシティ麻布十番貳番館
都心6区及び城南4区



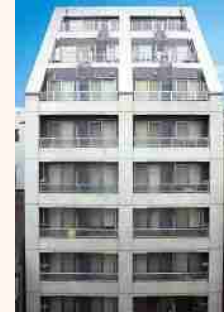
ビュロー高輪台
都心6区及び城南4区



フォレシティ白金台
都心6区及び城南4区



ビーサイト浜松町
都心6区及び城南4区



フォレシティ秋葉原
都心6区及び城南4区



スイート・ワン・コート
都心6区及び城南4区



ビーサイト銀座イースト
都心6区及び城南4区



フォレシティ笹塚
都心6区及び城南4区



グランプレzzo河田町
都心6区及び城南4区



フォレシティ桜新町
都心6区及び城南4区



フォレシティ新蒲田
都心6区及び城南4区



フォレシティ中落合
都心6区及び城南4区



フォレシティ富ヶ谷
都心6区及び城南4区



フォレシティ両国
東京都のその他の地域



フォレシティ豊洲
東京都のその他の地域



ファルコン心斎橋
政令指定都市等



フォレシティ西本町
政令指定都市等



物件別・地域別・用途別NOI利回り



物件別

物件番号	物件名称	NOI利回り (%)(注1)
A-1	フォレシティ六本木	4.23
A-2	フォレシティ麻布十番	5.00
A-3	フォレシティ麻布十番式番館	4.52
A-5	ビュロー高輪台(SA)(注2)	5.14
A-6	フォレシティ白金台	4.34
A-7	ビーサイト浜松町(SA)(注2)	5.60
A-8	フォレシティ秋葉原	4.93
A-9	スイート・ワン・コート	4.79
A-10	ビーサイト銀座イースト(SA)(注2)	5.75
A-12	フォレシティ笹塚	4.86
A-13	グランプレzzo河田町	3.98
A-14	フォレシティ桜新町	4.09
A-16	フォレシティ新蒲田	5.73
A-18	フォレシティ中落合	4.92
A-19	フォレシティ富ヶ谷	5.92
B-1	フォレシティ両国	5.50
B-2	フォレシティ豊洲	6.61
D-1	ファルコン心齋橋(ホテル)	5.88
D-2	フォレシティ西本町	7.59
加重平均		5.30

地域別

地域	NOI利回り (%)(注1)
都心6区及び城南4区	4.93
東京都のその他の地域	6.13
上記を除く首都圏	—
上記を除く政令指定都市等	6.27
加重平均	5.30

用途別

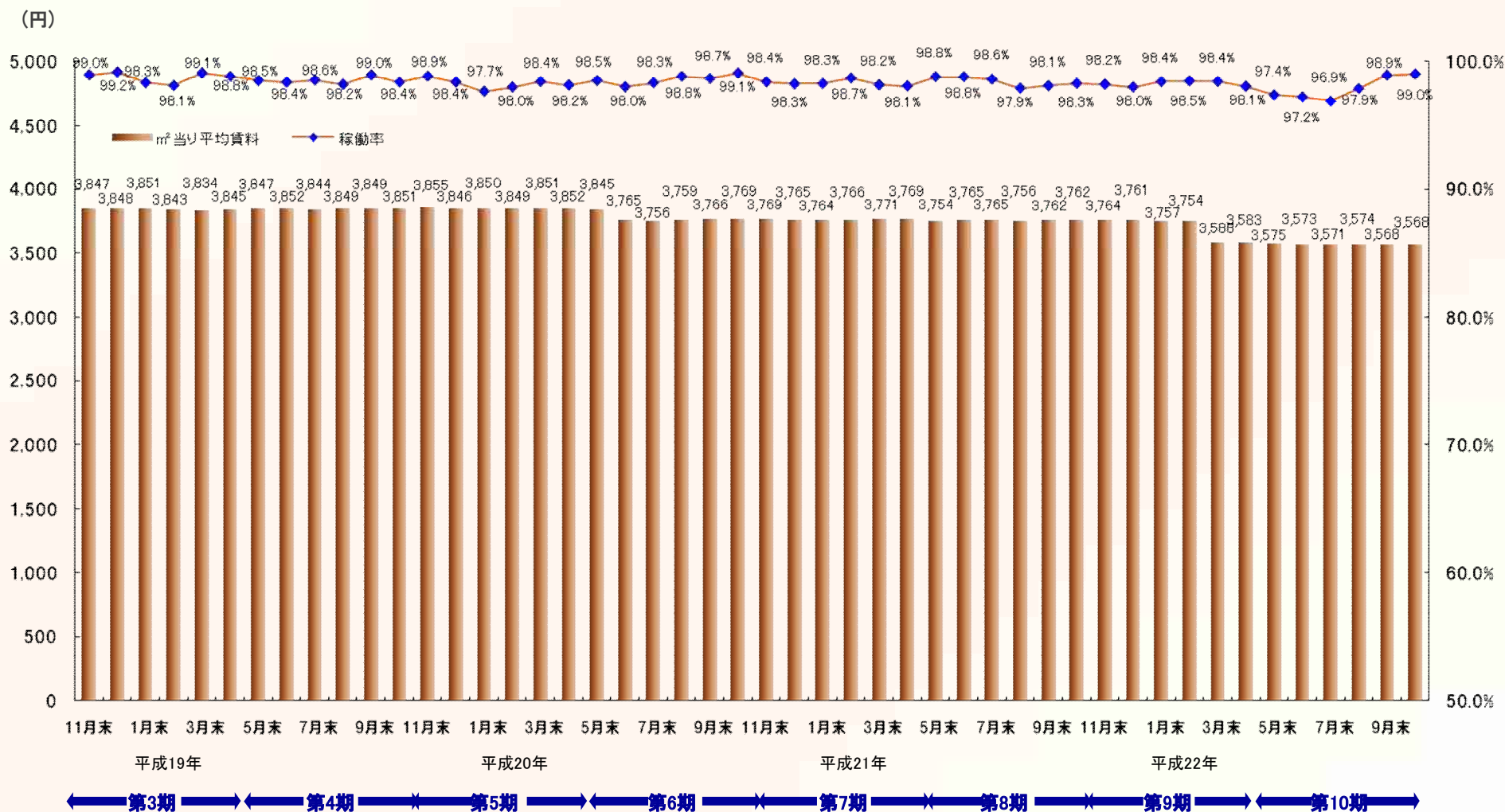
用途	NOI利回り(%)(注1)
賃貸住宅(SA(注2)を含みます。)	5.21
ホテル	5.88
その他	—
加重平均	5.30

(注1)「NOI利回り」の欄には物件別、地域別、用途別の期末貸借対照表計上額に対する第8期の賃貸純収益を運用月数で除し12倍した数値の割合を記載しており、小数点第3位以下を四捨五入しています。
 (注2)SAはサービスアパートメントの略称です。

賃料及び稼働率の推移



安定した平均賃料水準、一貫して高い稼働率の維持



物件毎賃料及び入居退去の状況

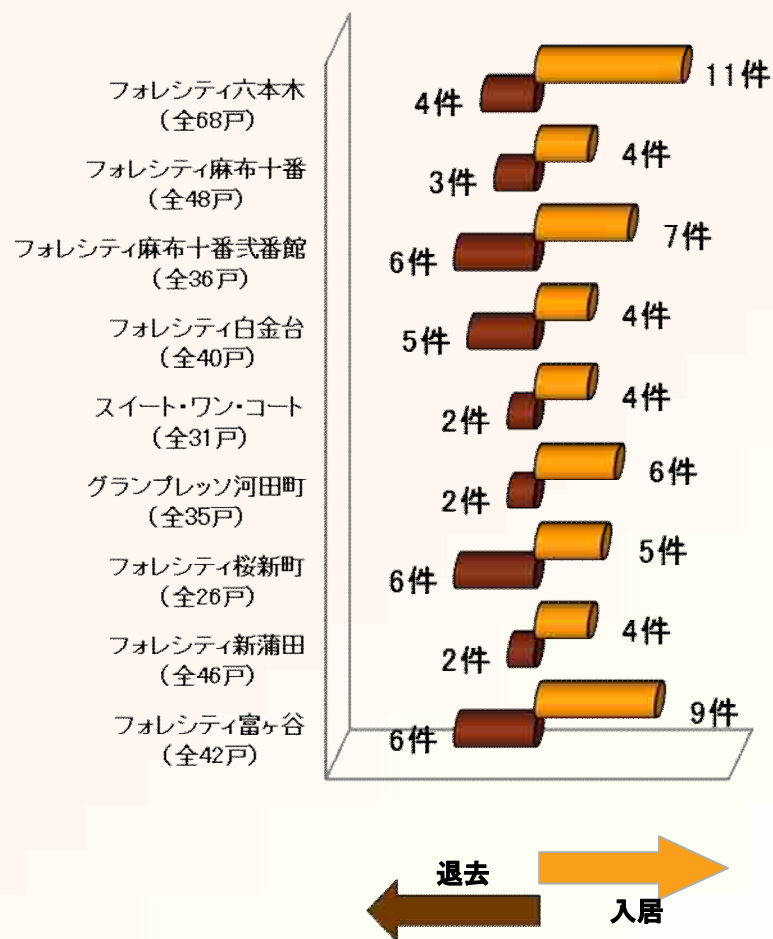
物件毎賃料及び賃料単価

物件番号	物件名称	10月分月額賃料 (単位:円)	賃料㎡単価 (単位:円)(注1)
A-1	フォレンジティ六本木	8,033,031	4,890
A-2	フォレンジティ麻布十番	5,775,000	5,308
A-3	フォレンジティ麻布十番式番館	6,146,000	5,221
A-5	ビュロー高輪台(SA)(注2)	6,207,500	※ 3,700
A-6	フォレンジティ白金台	3,985,000	4,521
A-7	ピーサイト浜松町(SA)(注2)	3,487,500	※ 4,244
A-8	フォレンジティ秋葉原	10,890,000	※ 3,154
A-9	スイート・ワン・コート	4,108,820	4,108
A-10	ピーサイト銀座イースト(SA)(注2)	4,840,000	※ 3,631
A-12	フォレンジティ笹塚	4,770,000	※ 3,284
A-13	グランプレッソ河田町	2,978,000	4,596
A-14	フォレンジティ桜新町	4,208,000	3,841
A-16	フォレンジティ新蒲田	5,742,500	3,270
A-18	フォレンジティ中落合	2,026,800	※ 3,382
A-19	フォレンジティ富ヶ谷	8,326,000	4,165
B-1	フォレンジティ両国	5,546,400	※ 3,527
B-2	フォレンジティ豊洲	8,415,100	※ 2,752
D-1	ファルコン心齋橋(ホテル)	18,266,023	※ 3,171
D-2	フォレンジティ西本町	6,454,000	※ 2,412
合計		120,205,674	3,568

(注1) ※の物件は㎡単価算定にあたり専有部分以外の面積を含んで計算しています。

(注2) SAはサービスアパートメントの略称です。

第10期入居退去の状況



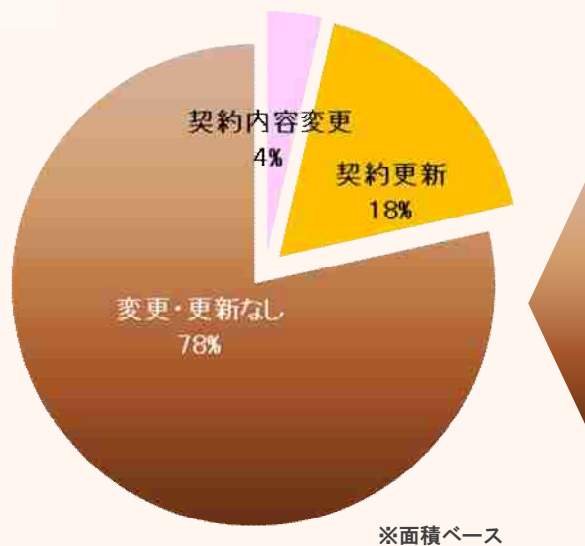
賃料の増減状況

固定賃料比率が高く、収益の下振れリスクは低い

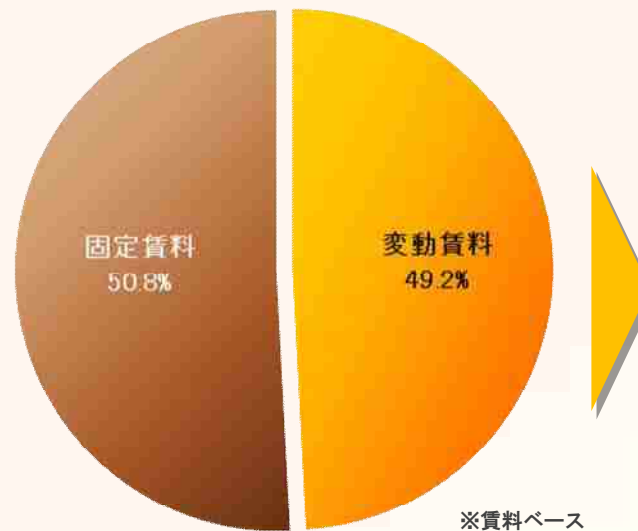
第10期末(平成22年10月末)現在における保有物件の約50%が固定賃料物件であり、今後も安定した収益を見込むことができます。

第10期中の賃料増減状況は、変動賃料物件においてテナント入替時に48件(金額 Δ 531千円、月額賃料への影響度 Δ 0.7%)、固定賃料物件においては契約更新時および契約期間中の賃料改定が3件(金額 Δ 482千円、月額賃料への影響度 Δ 0.7%)となり、全保有物件における賃料増減額は Δ 1,014千円、月額賃料への影響度は Δ 0.8%と、厳しいリーシング環境下においても賃料総額における影響度は比較的軽微といえます。

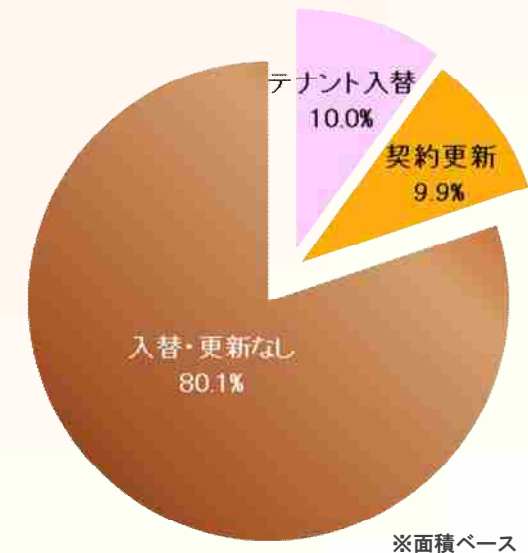
固定賃料物件の契約状況



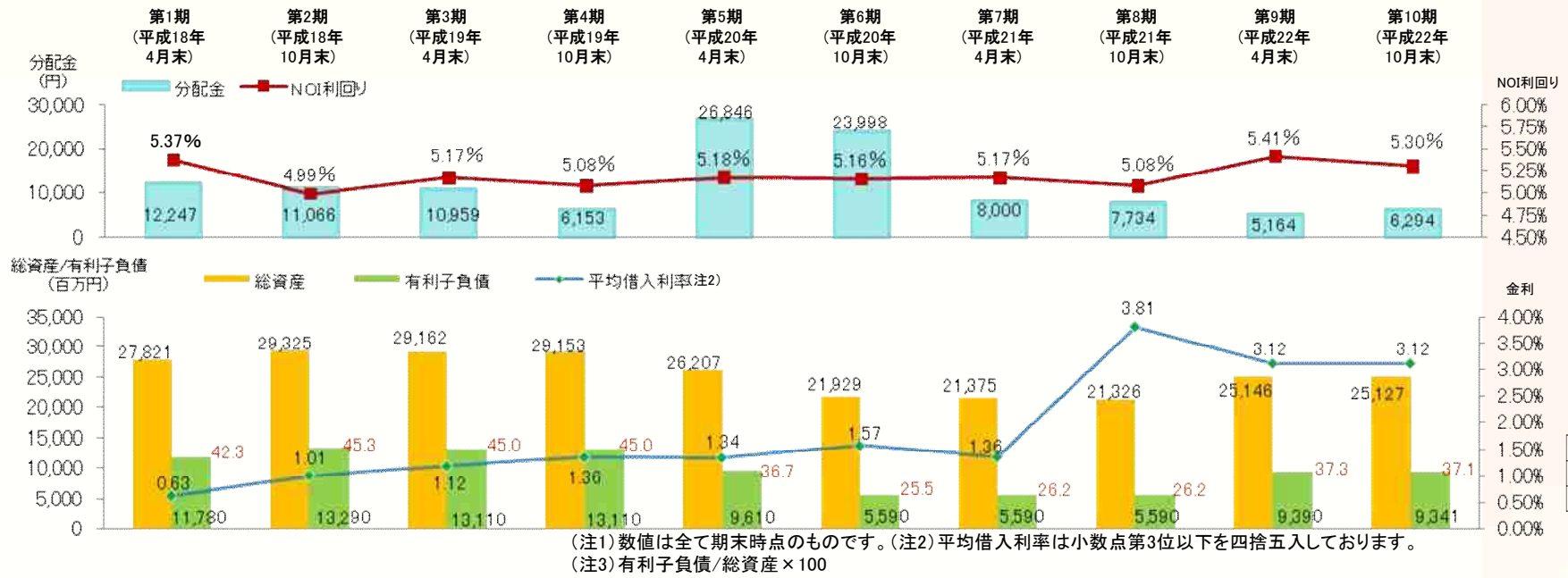
賃料の種類別比率



変動賃料物件の契約状況



FCLレジデンシャル投資法人のこれまでの軌跡



(注1) 数値は全て期末時点のものです。(注2) 平均借入利率は小数点第3位以下を四捨五入しております。
 (注3) 有利子負債/総資産 × 100

期末時点保有物件	18物件	20物件	20物件	20物件	19物件	16物件	16物件	16物件	19物件	19物件
物件取得 & 売却	18物件取得	2物件取得			1物件売却	3物件売却			3物件取得	
ファイナンス	<ul style="list-style-type: none"> ●新規上場時に投資口新規発行 ●物件取得時にタームローン1,2を調達 	<ul style="list-style-type: none"> ●物件取得時にタームローン3を調達 			<ul style="list-style-type: none"> ●売却代金を原資とし、タームローン1,2,3の一部を期限前返済 	<ul style="list-style-type: none"> ●売却代金を原資とし、タームローン1,2,3の一部を期限前返済 	<ul style="list-style-type: none"> ●タームローン1,2,3の残高を一本化(タームローン4) 	<ul style="list-style-type: none"> ●タームローン4のリファイナンス 	<ul style="list-style-type: none"> ●タームローン4のリファイナンスにあたりタームローン5を調達 ●物件取得時にタームローン6を調達 	
トピック	<ul style="list-style-type: none"> ●H17.10.12新規上場 			<ul style="list-style-type: none"> ●導管性要件抵触により法人税等の支払が発生 	<ul style="list-style-type: none"> ●1物件売却により高配当を実現、また、LTV低減により財務基盤を強化 	<ul style="list-style-type: none"> ●3物件売却によるLTVの低減により財務基盤をさらに強化 	<ul style="list-style-type: none"> ●ファイナンスの機動性を図る事を目的としバンクフォーメーションを変更 	<ul style="list-style-type: none"> ●タームローン4のリファイナンスにあたり、金利が上昇 	<ul style="list-style-type: none"> ●第三者割当による新投資口発行を計画 	<ul style="list-style-type: none"> ●新投資口発行の差し止めにより、第三者割当増資を中止 ●投資主からの投資主総会請求により投資主総会を開催

4. 參考資料

ポートフォリオの構築方針



対象地域

	地域	目標 ^(注2)	平成22年4月末日 現在 ^(注2)
A	都心6区 千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・文京区 城南4区 品川区・目黒区・世田谷区・大田区	50～100%	71.1%
B	東京都のその他の地域	0～30%	10.4%
C	上記を除く首都圏（注1）	0～30%	—
D	上記を除く政令指定都市等	0～40%	18.5%

(注1)上記を除く首都圏とは、神奈川県、埼玉県、千葉県を指します。当該県内に所在する政令指定都市については、Cの分類に属するものとします。

(注2)取得価格の比率を記載しています。

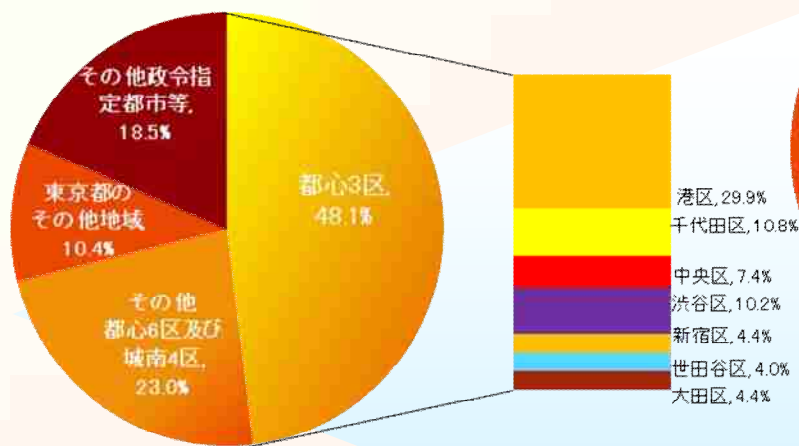
用途

用途別構成割合	目標 ^(注)	組入比率 ^(注)
賃貸住宅(サービスアパートメントを含みます)	50～100%	85.4%
ホテル	0～40%	14.6%
その他	0～10%	—

(注)取得価格の比率を記載しています。

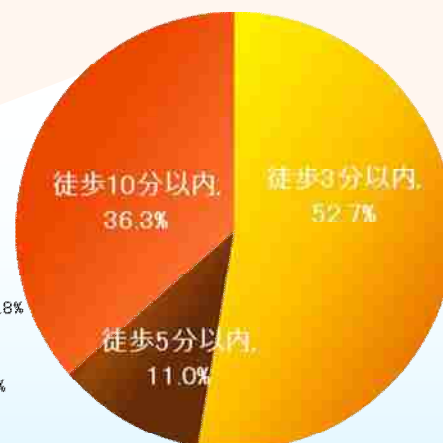
ポートフォリオの状況

地域別



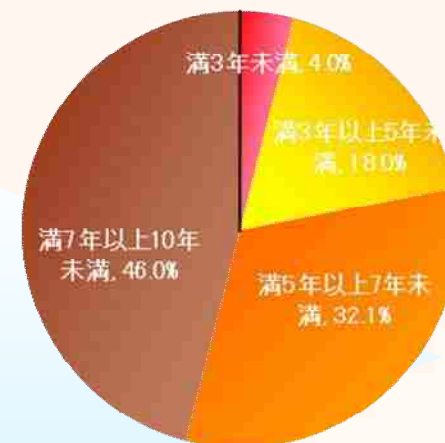
(注1)平成22年10月末日現在
(注2)取得価格に基づき、加重平均した割合を表示しております。

最寄駅からの 所要時間



(注1)平成22年10月末日現在
(注2)取得価格に基づき、加重平均した取得資産全体の平均所要時間は徒歩4.2分です。

築年数



(注1)平成22年10月末日現在
(注2)取得価格に基づき、加重平均した取得資産全体の平均築年数は、満6.6年です。

一等地集中、駅近、高稼働率

安定したキャッシュフロー

個別物件の収支状況①



(単位：千円)

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-5	A-6	A-7	A-8	A-9
物件名称	フォレシティ 六本木	フォレシティ 麻布十番	フォレシティ 麻布十番貳番館	ビュロー 高輪台	フォレシティ 白金台	ビーサイト 浜松町	フォレシティ 秋葉原	スイート・ ワン・コート
運用期間	22年5月1日 ～22年10月31日	22年5月1日 ～22年10月31日	22年5月1日 ～22年10月31日	22年5月1日 ～22年10月31日	22年5月1日 ～22年10月31日	22年5月1日 ～22年10月31日	22年5月1日 ～22年10月31日	22年5月1日 ～22年10月31日
(A) 賃貸事業収入 小計	47,188	36,069	37,189	37,245	25,271	20,925	69,842	24,663
貸室賃料・共益費	45,714	34,548	34,027	37,245	23,574	20,925	68,542	23,430
その他賃貸事業収入	1,474	1,520	3,161	-	1,697	-	1,299	1,233
(B) 賃貸事業費用 小計	10,897	7,880	9,038	2,596	7,632	1,441	8,686	6,138
管理業務費	4,292	3,823	4,377	-	3,672	-	1,818	3,218
修繕費	1,188	411	1,540	59	1,542	23	1,905	689
公租公課	2,836	1,854	1,656	1,961	1,236	874	3,507	1,215
水道光熱費	502	358	599	-	383	-	725	307
損害保険料	113	81	71	74	65	43	163	60
その他賃貸事業費用	1,964	1,350	793	501	732	500	565	647
(C) 賃貸純収益 (NOI = (A) - (B))	36,290	28,188	28,151	34,648	17,639	19,483	61,156	18,525
(D) 減価償却費	5,175	3,834	4,493	4,869	3,490	2,531	9,599	3,519
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	31,115	24,354	23,657	29,779	14,148	16,951	51,557	15,005

個別物件の収支状況②



(単位：千円)

物件番号	A-10	A-12	A-13	A-14	A-16	A-18	A-19	B-1
物件名称	ビーサイト 銀座イースト	フォレシティ 笹塚	グランプレッソ 河田町	フォレシティ 桜新町	フォレシティ 新蒲田	フォレシティ 中落合	フォレシティ 富ヶ谷	フォレシティ 両国
運用期間	22年5月1日 ～22年10月31日	22年5月1日 ～22年10月31日	22年5月1日 ～22年10月31日	22年5月1日 ～22年10月31日	22年5月1日 ～22年10月31日	22年5月1日 ～22年10月31日	22年5月1日 ～22年10月31日	22年5月1日 ～22年10月31日
(A) 賃貸事業収入 小計	29,040	30,075	17,016	24,792	37,249	13,022	50,752	33,785
貸室賃料・共益費	29,040	29,196	16,471	24,182	34,781	12,712	47,894	33,488
その他賃貸事業収入	－	879	544	609	2,468	309	2,858	297
(B) 賃貸事業費用 小計	2,075	4,864	4,896	6,009	8,134	1,938	9,973	4,490
管理業務費	－	1,159	2,177	3,202	3,778	837	6,776	1,270
修繕費	108	1,204	602	772	1,106	309	1,761	256
公租公課	1,406	1,451	765	983	1,987	596	－	1,775
水道光熱費	－	297	192	324	485	172	628	475
損害保険料	59	68	35	55	127	21	132	95
その他賃貸事業費用	501	680	1,122	670	648	－	675	616
(C) 賃貸純収益 (NOI = (A) - (B))	26,964	25,211	12,119	18,783	29,115	11,084	40,779	29,295
(D) 減価償却費	3,406	3,678	2,182	3,562	5,169	1,641	7,414	5,157
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	23,557	21,533	9,937	15,221	23,945	9,442	33,364	24,138

個別物件の収支状況③

(単位：千円)

物件番号	B-2	D-1	D-2	
物件名称	フォレシティ 豊洲	ファルコン 心斎橋	フォレシティ 西本町	合計
運用期間	22年5月1日 ～22年10月31日	22年5月1日 ～22年10月31日	22年5月1日 ～22年10月31日	22年5月1日 ～22年10月31日
(A) 賃貸事業収入 小計	52,653	142,222	38,993	768,000
貸室賃料・共益費	51,621	115,355	38,949	721,700
その他賃貸事業収入	1,031	26,867	44	46,299
(B) 賃貸事業費用 小計	6,863	45,958	2,645	152,159
管理業務費	1,560	8,339	976	51,280
修繕費	2,501	39	24	16,048
公租公課	-	11,341	-	35,451
水道光熱費	795	23,086	363	29,699
損害保険料	145	429	119	1,963
その他賃貸事業費用	1,859	2,722	1,161	17,714
(C) 賃貸純収益 (NOI = (A) - (B))	45,790	96,264	36,348	615,841
(D) 減価償却費	8,638	19,382	7,464	105,212
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	37,151	76,882	28,884	510,629

鑑定評価額



(単位:百万円)

	取得時	9期末		10期末		鑑定会社		
		Cap Rate	評価額	Cap Rate	評価額		Cap Rate	評価額
A-1	フォレシティ六本木	(注1)4.7%	1,730	5.3%	1,360	5.3%	1,320	(注1)不動研(注4)
A-2	フォレシティ麻布十番	(注1)4.7%	1,140	5.1%	1,100	5.1%	1,080	(注1)不動研(注4)
A-3	フォレシティ麻布十番貳番館	(注1)4.7%	1,250	5.1%	1,180	5.1%	1,160	(注1)不動研(注4)
A-5	ビュロー高輪台	5.0%	1,360	5.9%	1,100	6.1%	1,040	大和(注5)
A-6	フォレシティ白金台	4.7%	824	5.5%	643	5.5%	643	大和(注5)
A-7	ビーサイト浜松町	5.5%	701	6.2%	562	6.3%	545	大和(注5)
A-8	フォレシティ秋葉原	(注2)4.9%	2,520	5.5%	2,050	5.5%	1,990	(注2)大和(注5)
A-9	スイートワンコート	5.0%	786	5.6%	654	5.6%	635	大和(注5)
A-10	ビーサイト銀座イースト	5.5%	946	6.3%	758	6.5%	732	大和(注5)
A-12	フォレシティ笹塚	4.8%	1,050	5.5%	887	5.5%	870	大和(注5)
A-13	グランプレッソ河田町	4.8%	605	5.5%	483	5.5%	472	大和(注5)
A-14	フォレシティ桜新町	4.8%	932	5.5%	763	5.5%	736	大和(注5)
A-16	フォレシティ新蒲田	5.3%	1,040	5.9%	900	5.9%	900	大和(注5)
A-18	フォレシティ中落合	5.0%	437	5.6%	362	5.6%	351	大和(注5)
A-19	フォレシティ富ヶ谷	5.4%	1,560	5.4%	1,560	5.4%	1,520	大和(注5)
B-1	フォレシティ両国	5.0%	1,080	5.6%	1,010	5.6%	993	大和(注5)
B-2	フォレシティ豊洲	5.8%	1,530	5.8%	1,540	5.8%	1,520	大和(注5)
D-1	ファルコン心斎橋	5.7%	3,410	5.6%	3,080	5.6%	3,040	大和(注5)
D-2	フォレシティ西本町	6.2%	1,010	6.2%	1,010	6.2%	978	大和(注5)
	Cap Rateの加重平均	5.2%	23,911	5.6%	21,002	5.6%	20,525	

(注1)フォレシティ六本木、フォレシティ麻布十番、フォレシティ麻布十番貳番館の取得時における鑑定評価会社は株式会社谷澤鑑定所です。

(注2)フォレシティ秋葉原の取得時における鑑定評価会社は青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社です。

(注3)評価額は不動産鑑定士による鑑定評価額です。

(注4)財団法人日本不動産研究所 (注5)大和不動産鑑定株式会社

地震リスク分析



地震リスク分析における予想最大損失率(PML値)

物件番号	名称	PML値 (%)	物件番号	名称	PML値 (%)
A-1	フォレシティ六本木	6.22	A-13	グランプレzzo河田町	7.33
A-2	フォレシティ麻布十番	10.52	A-14	フォレシティ桜新町	8.24
A-3	フォレシティ麻布十番貳番館	6.24	A-16	フォレシティ新蒲田	9.79
A-5	ビュロー高輪台	8.49	A-18	フォレシティ中落合	6.11
A-6	フォレシティ白金台	9.37	A-19	フォレシティ富ヶ谷	10.47
A-7	ビーサイト浜松町	10.09	B-1	フォレシティ両国	7.13
A-8	フォレシティ秋葉原	7.23	B-2	フォレシティ豊洲	6.30
A-9	スイート・ワン・コート	7.36	D-1	ファルコン心齋橋	6.48
A-10	ビーサイト銀座イースト	7.96	D-2	フォレシティ西本町	13.27
A-12	フォレシティ笹塚	8.95	—	—	—
ポートフォリオPML					6.76

(注)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

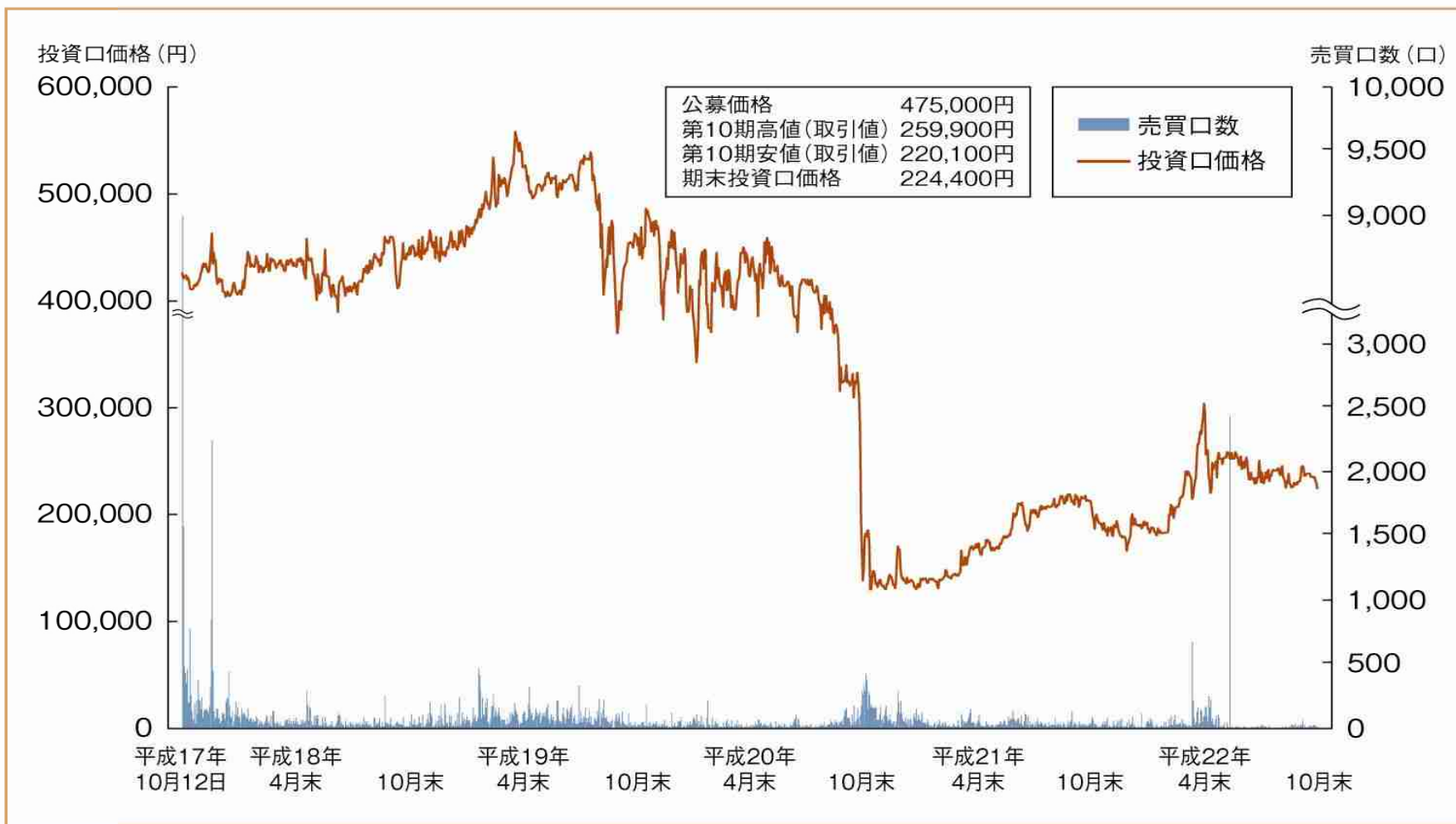
平成23年4月期(第11期)の運用状況予想の前提条件



項目	前提条件
計算期間	【第11期】平成22年11月1日～平成23年4月30日(181日間)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・第11期末までに運用資産の異動(新規物件の取得、既存物件の売却)がないことを前提としています。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付時点で有効な賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。なお、解約予告等の変動要素につきましては、個々のテナントの状況を踏まえ、相応の推移を見込んで算出しています。 ・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・委託管理料は47百万円(前期比3百万円の減少)を前提としています。 ・公租公課につきましては、約35百万円の計上を前提としています。 ・建物の修繕費は、各営業期間において必要とされる額を費用として22百万円(前期比6百万円の増加)の計上を前提としています。しかし、予想し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。 ・減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。(平成23年4月期 約105百万円)
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息は、約144百万円(前期比3百万円の減少)、融資関連費用は約15百万円の計上を前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・第10期末現在、9,341百万円の有利子負債(長期借入金のみ)を有しており、本有利子負債に対して第11期中に49百万円の元本返済を前提としております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・第10期末現在の発行済投資口数32,700口を前提としています。但し、実際には期中に投資口の発行等を行うことにより変動する可能性があります。 ・1口当たりの当期純利益及び分配金につきましても、上記発行済投資口数32,700口を前提として算出しています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配金(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

投資口の状況

投資口価格と出来高の推移



第10期期末投資主の状況



第10期末時点の主要投資主の状況

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(%)
いちごトラスト	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	9,619	29.41
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	東京都中央区月島四丁目16番13号	2,643	8.08
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	2,177	6.65
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	1,499	4.58
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
株式会社南日本銀行	鹿児島県鹿児島市山下町1番1号	494	1.51
ノムラ キャピタル マーケット ピーエルシー	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	437	1.33
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	319	0.97
合計		26,012	79.54

第10期末時点の投資主の構成



(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22年12月14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、いちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッド 9,619口(平成22年7月15日提出、所有投資口数の割合29.42%)、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%)となります。

法令遵守と利益相反対策

違法性・安全性への対応

■ 法令遵守及び内部管理体制について

運用会社では法令遵守・リスク管理のための諸規定を設定し、社長を中心とした内部統制システムを構築の上、コンプライアンスオフィサーによる内部監査を随時実施しております。

また、コンプライアンスプログラムを策定し、社内規程の整備、内部統制の充実、役職員のレベルアップ等を図っております。

■ 資産取得時のデュー・ディリジェンス

資産取得時には、運用会社による実査はもとより、専門家による建物状況調査(エンジニアリングレポート)、地震PML調査、土壌汚染調査を行い、違法性、安全性を確認したうえで物件の取得を決定しております。

尚、本投資法人取得物件は建築時期がすべて平成14年以降ということもあり、アスベスト及びPCBの使用はありません。

利益相反対策

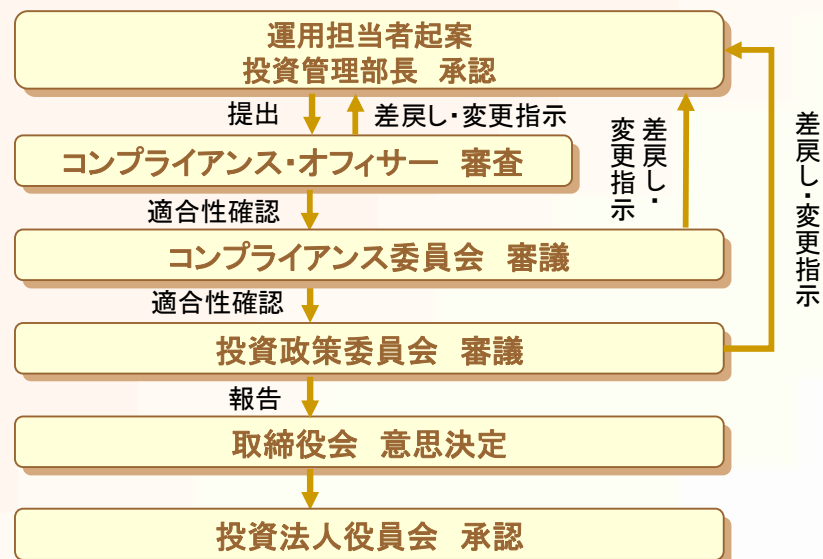
■ 基本原則

利害関係者と取引を行う場合には、投資法人の役員会の承認を得なければなりません。(不動産売買価格は鑑定評価額を上回しません)

■ 個別ルール

利害関係者取引を行う場合には、2社以上の費用及び報酬の見積もりを比較する等、合理的な価格によるものとします。

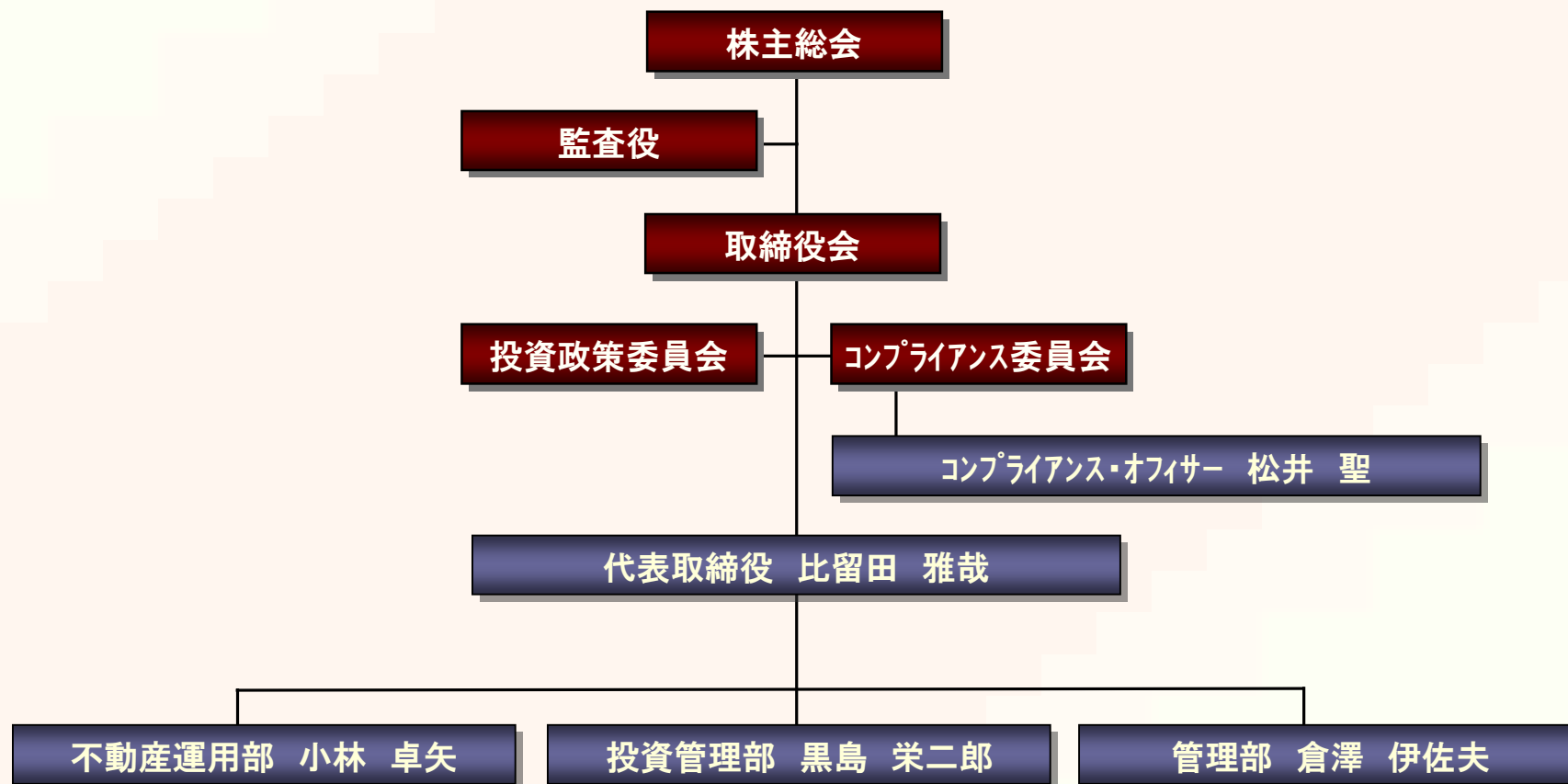
利害関係者との取引についての審議には、利害関係者の役員及び社員である委員又は取締役は、議決権を有しません。



資産運用会社の運用体制



資本金 2億円 (株)ファンドクリエーショングループ100%出資)



ディスクレームー



本資料は情報提供を目的としたものであり、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。FCレジデンシャル投資法人の投資口のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせください。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに関連する政省令、並びに東京証券取引所の規則その他関係諸規則で要請され、またはこれらに基づいて作成される開示書類または運用報告ではありません。

本資料の内容には、将来予測に関する記述が含まれておりますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。

本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。