NEW CITY RESIDENCE
ニューシティレジデンス投資法人

平成21年4月7日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区六本木一丁目10番6号
ニューシティ・レジデンス投資法人
代表者名
執行役員　新井　潤
資産運用会社名
ｼｰﾋﾞｰｱｰﾙｲｰ・ﾚｼﾞﾃﾞﾝｼｬﾙ・ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ株式会社
代表者名
代表取締役社長　樋口秀一
問合せ先
財務経理本部長　岩崎和行
TEL. 03-6229-3860(代表)

スポンサー選定及び再生計画案提出のお知らせ

本投資法人は、本日付で、以下に記載するスポンサー契約（以下「スポンサー契約」といいます。）を、Lone Star Real Estate Fund (U.S.), L.P.（以下「ローン・スター」又は「スポンサー」といいます。）及びローン・スターのグループ会社である株式会社ＫＦキャピタル（以下「ＫＦキャピタル」といいます。）との間で締結し、併せて、以下に記載する内容の再生計画案を東京地方裁判所に本日付にて提出致しましたのでお知らせ致します。今後、本投資法人は、スポンサー契約に従い、スポンサー、ＫＦキャピタル及び以下に記載するスポンサーが本投資法人の承諾を得て指定する者（以下「スポンサー等」と総称します。）の協力のもと、信頼回復と事業再建に向けて全力を尽くす所存でございますので、一層のご支援、ご協力を賜りますよう、お願い申し上げます。

記

1.　スポンサー契約締結に至った経緯

本投資法人は、平成20年10月9日、東京地方裁判所に対して再生手続開始の申立てを行い、平成20年10月14日に再生手続開始決定を受け（以下、本投資法人について開始された再生手続を「本民事再生手続」といいます。）、民事再生の途上にあります。本投資法人は、保有資産に係る資産運用業務の再生を図るため、広くスポンサー候補者を募ることが重要であるとの認識の下、本民事再生手続における再生計画案（本民事再生手続において本投資法人が提出する再生計画案につき、以下、債権者による可決前を指して「本件再生計画案」といい、可決後を指して「本件再生計画」といいます。）の構築に向けた再建策をこれまで模索して参りました。

その過程において、本投資法人は、平成20年11月4日付で日興シティグループ証券株式会社をフィナンシャル・アドバイザーに選任し、その助言を得て各方面から多数の候補者を募りました。その後、第一次入札・最終入札の過程を経て、最も再生の趣旨に合致していると判断される候補者として、ローン・スターを選定し、ローン・スター及び同社が想定する再生スキームを担うＫＦキャピタルを相手方として、本

日付でスポンサー契約を締結し、また、スポンサー契約において合意した再生スキームを前提とした本件再生計画案を本日、東京地方裁判所に提出致しました。

選定に際しては、候補先の各社より各種条件（再生債権等に対する弁済の条件、既存投資主の保護のあり方、本投資法人に対する出資の有無及び金額、再生スキームの内容など）の提示を受け、再生の趣旨との整合性、再生計画の履行可能性等の各種側面から多面的な検討を行い、スポンサーによる提案が本投資法人の再生に最も適合するものと判断致しました。

2. 再生計画案の主な内容

(1) 想定する再生スキームの概要

本件再生計画案において想定される再生スキームは、①本投資法人の募集投資口の第三者割当による発行により再生債権等の弁済資金を一部調達し、②スポンサー等による本投資法人の投資口を対象とする公開買付けを通じて投資主の皆様に対して投資口売却の機会を提供し、③今後の再生に向けて本投資法人の役員の交替及び資産運用会社の変更を行い、④再生債権等について約5年間で全額（100%）弁済することを骨子としております。

また、スポンサー等の協力のもと本件再生計画認可決定の確定後5年以内に投資口を金融商品取引所に再上場することを目指します。

再生スキームの具体的な内容は以下のとおりです。なお、下記(2)及び(3)に記載する日程は、本件再生計画認可決定が平成21年10月31日までに確定することを前提とするものであり、同日までに本件再生計画認可決定が確定しない合理的な可能性がある場合には、日程変更等につき当事者間で誠実に協議するものとされています。

(2) 募集投資口の第三者割当による発行

本投資法人は、ＫＦキャピタル及びスポンサーが本投資法人の承諾を得て指定する者（以下「本件支援実行者」と総称します。）を割当先として、以下の条件で募集投資口の第三者割当を行います（以下、かかる第三者割当を「本第三者割当」といいます。）。

1	募集の方法	第三者割当
2	募集投資口数	400,000 口
3	払込金額	金 6,000,000,000 円（一口につき金 15,000 円）
4	申込期日（注）	平成 21 年 11 月 18 日（水）（予定）
5	払込期日（注）	平成 21 年 11 月 18 日（水）（予定）
6	引受人	本件支援実行者
7	国内募集要件	本第三者割当により本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100 分の 50 を超えるものとする。
8	有価証券届出書の効力の発生	本第三者割当は、金融商品取引法上の届出の効力が発生することを条件とする。

（注）上記日程は今後変更されることがあります。

(3) 公開買付けの方法による投資口の取得

本件支援実行者は、本第三者割当における募集投資口の発行がなされることを条件として、以下に定める条件で、本投資法人の投資口を対象とする公開買付けを行います（以下、かかる公開買付けを「本公開買付け」といいます。）。

1	対象投資口	本投資法人の投資口
2	買付期間（注）	平成 21 年 11 月 20 日（金）から平成 21 年 12 月 21 日（月）まで（予定）。なお、買付実行日は平成 21 年 12 月 29 日（火）（予定）。
3	買付価格	1 口当たり金 35,000 円
4	買付予定投資口数	下限及び上限は設けない。
5	公開買付代理人	日興シティグループ証券株式会社（予定）

（注）上記日程は今後変更されることがあります。

(4) 本投資法人の役員の交替及び資産運用会社の変更

本投資法人が平成 21 年 5 月 13 日を開催予定日として開催する本投資法人の投資主総会において、スポンサーの推薦する補欠執行役員及び補欠監督役員の選任議案（補欠執行役員として渡邊顯氏を、補欠監督役員として斉藤智春氏及び飯塚隆氏を選任する旨の議案）を上程することを、本日開催の本投資法人役員会において決定致しました（詳細につきましては、本日付「補欠役員の選任及び資産運用会社の変更に関するお知らせ」をご参照下さい。）。当該投資主総会において上記選任議案が承認可決された場合、現任の執行役員及び監督役員は、平成 21 年 9 月 1 日又は本件再生計画認可決定の確定の日のいずれか遅い方の日（以下「変更日」といいます。）をもって本投資法人の役員を辞任する予定であり、変更日をもって本投資法人の役員が交替することになります。

また、本投資法人は、投資主総会の決議を経て、本投資法人の現在の資産運用会社であるシービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社との間の現行の資産運用委託契約を解約致します。これと併せて、本投資法人は、本投資法人の投資主総会における承認を条件として、スポンサーが新資産運用会社として指定したハドソン・ジャパン株式会社（以下「新資産運用会社」といいます。）との間で、スポンサー契約に定める条件を充足する資産運用委託契約（以下「新資産運用委託契約」といいます。）を締結致します（上記解約及び新資産運用委託契約の締結承認に関する議案の詳細につきましては、本日付「補欠役員の選任及び資産運用会社の変更に関するお知らせ」をご参照下さい。）。上記解約及び新資産運用委託契約の効力は、変更日（但し、合理的な理由が生じた場合は本投資法人と新資産運用会社が別途合意する日）に生じるものとされています。ハドソン・ジャパン株式会社の概要は後記「4.　スポンサー・ＫＦキャピタル・新資産運用会社の概要」記載のとおりです。

(5) 再生債権についての弁済等

① 再生債権の弁済の方法

本投資法人は、平成 21 年 11 月 30 日を第 1 回弁済日、最終弁済日を平成 26 年 11 月 30 日として毎年 11 月末に元本の弁済を行い、再生債権（一般再生債権をいいます。）の元本及び本民事再生手続開始決定日の前日までの利息・損害金の合計額についてその全額（100%）の弁済を行います。

② 投資主の皆様への金銭の分配及び新規物件の取得の制限

再生債権等の全額返済が完了するまで、本投資法人は、投資主の皆様（スポンサー等を含みます。）への金銭の分配も新規物件の取得も行わないものと致します。

(6) 前提条件

上記は、本民事再生手続において本件再生計画案が可決・認可され、同認可決定が確定していることその他の事由を前提条件としております。

3. 今後の予定

（今後の主な想定スケジュール）

平成21年4月7日	スポンサー契約の締結
	再生計画案の提出
平成21年5月13日	投資主総会開催
平成21年6月～7月	債権者集会開催
平成21年8月	本件再生計画認可決定、同決定確定
平成21年9月	本投資法人の役員交替
	資産運用会社の変更
平成21年11月	本第三者割当に係る本投資法人役員会における募集投資口の発行決議
	本第三者割当における払込金額の払込み
	本公開買付けにおける公開買付期間開始
	再生債権等についての第1回弁済
平成21年12月	本公開買付けにおける公開買付期間終了、買付け実行

（注１）上記日程は現時点における想定であり、今後変更されることがあります。

（注２）本件支援実行者のうち、スポンサー（Lone Star Real Estate Fund（U.S.），L.P.）が本投資法人の承諾を得て指定する者（外国法上の会社となる予定です。）は、平成 21 年 11 月開催予定の本投資法人役員会における募集投資口の発行決議までに決定される予定です。

4. スポンサー・ＫＦキャピタル・新資産運用会社の概要

(1) スポンサーの概要

① 商号	Lone Star Real Estate Fund（U.S.），L.P.
② 主な事業の内容	投資ファンド
③ 設立年月日	2007年11月27日
④ ジェネラルパートナー	Lone Star Real Estate Partners, L.P.
⑤ 本店所在地	1209 Orange Street, Wilmington Delaware 19801, U.S.A.
⑥ ファンド資金	US$2,380,000,000.
⑦ ファンド投資家	年金基金、大学財団、生命保険会社、等

(2) ＫＦキャピタルの概要

① 商号	株式会社ＫＦキャピタル
② 主な事業の内容	金融業
③ 設立年月日	昭和55年2月1日
④ 代表者	代表取締役　畑中　功
⑤ 本店所在地	東京都港区虎ノ門三丁目7番5号
⑥ 資本金	1億円
⑦ 株主構成	LSF Irish Holdings X Limited（50%）、他2社

(3) 新資産運用会社の概要

① 商号	ハドソン・ジャパン株式会社
② 主な事業の内容	金融商品取引業（投資運用業、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業）関東財務局長（金商）第344号
③ 設立年月日	平成18年8月30日
④ 代表者	代表取締役　デービッドニシダ
⑤ 本店所在地	東京都港区虎ノ門五丁目1番5号
⑥ 資本金	1億円
⑦ 株主構成	ハドソン・ホールディングス・エルエルシー（100%）

5.　ローン・スター・グループによる再生実績について

ローン・スター・ファンドは、1997年より日本市場での投資を開始し、2000年以降、不動産、銀行・ノンバンク、ゴルフ場、ホテル、一般事業法人へと投資分野を拡大させ、それに伴い日本への投資額も大幅に増加して参りました。

(1) 不動産　(オフィス・マンション・商業施設等)

2000年より本格的に実物不動産への投資活動を開始し、これまでに累計約8,200億円超の投資を行って参りました。賃貸マンションやオフィスビルといった収益物件に対する投資を積極的に行って参りましたが、2002年からは商業施設等にも投資対象を広げております。

(2) 企業投資・企業再生関連分野　(一般事業法人・金融・ホテル・ゴルフ場等)

一般事業法人・金融・ホテル・ゴルフ等と幅広い業界への投資を実施しており、今後、更に投資対象の幅を広げるべく検討を進めております。

(3) 主要投資実績

- 不動産再生ファンド
  【三井住友ファイナンシャルグループと共同設立：750億円 (2003年)】
- ㈱東京スター銀行 (旧 ㈱東京相和銀行)
  【2005年10月東証1部上場】
- パシフィックゴルフインターナショナルホールディングス㈱ (最大手のゴルフ事業者)
  【2005年12月東証1部上場】
- ファーストクレジット㈱ (不動産担保金融最大手のノンバンク)
  【事業再生後、住友信託銀行へ譲渡】

以　上

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