NEW CITY RESIDENCE
ニューシティレジデンス投資法人

平成 21 年 12 月 15 日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区六本木三丁目 2 番 31 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
投資運用本部企画部長　加藤康敬
TEL. 03-6229-3860(代表)

第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ

本投資法人は、平成 21 年 12 月 14 日、第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当増資」といいます。）に関し下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

記

1.　新投資口発行要領

(1) 発行新投資口数	120,000 口
(2) 発行価額	1 口当たり 50,000 円
(3) 発行価額の総額	60 億円
(4) 募集又は割当方法	第三者割当の方法によります。
(5) 申込期日	平成 22 年 1 月 14 日（木）
(6) 払込期日	平成 22 年 1 月 15 日（金）
(7) 割当先及び口数	大和ハウス工業株式会社　60,000 口 株式会社三井住友銀行　20,000 口 中央三井信託銀行株式会社　20,000 口 みずほ証券プリンシパルインベストメント株式会社　20,000 口
(8) 申込単位	1 口以上 1 口単位
(9) 募集事務受託者	シティグループ証券株式会社
(10) 本件第三者割当増資は、本投資法人の民事再生手続において再生計画が確定していること、本件第三者割当増資にかかる金融商品取引法による届出の効力が生じていること、その他の事由を条件としております。	

2.　今回の発行による発行済投資口数の推移

現在の発行済投資口数	182,068口
発行による増加投資口数	120,000口
発行後の発行済投資口総数	302,068口

3.　発行の目的及び理由

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口の発行について一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

米国におけるサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱及び信用収縮、原油高による原材料価格の高騰などにより、わが国の不動産関連業界は大きな影響を受け、資金調達や不動産の売却の選択肢が狭まるなど、不動産取引全体が停滞しました。その結果、本投資法人は取得予定の資産の決済資金及び返済期限の到来する借入金の返済資金について調達の目途が立たない状況となり、平成20年10月14日付で民事再生手続開始決定を受けました（以下「当初民事再生手続」といいます。）。本投資法人は、スポンサー候補者の募集や、再生計画案の策定等に注力してきましたが、平成21年9月9日に開催された当初民事再生手続の債権者集会において再生計画案は否決され、東京地方裁判所により当初民事再生手続の廃止決定がなされました。これを受け、本投資法人は、破産を回避するためにも、再生債権者の賛同を得られる新たなスポンサーを早期に選定し、かかるスポンサーの支援に基づく再生計画を前提とする新たな再生手続開始の申立を行う必要がある状況にありました。こうした状況において、既にお知らせしておりますとおり、本投資法人は、平成21年9月18日付で、大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス工業」といいます。）及びビ・ライフ投資法人との間で、本投資法人の再生支援についての基本合意書（以下「基本合意書」といいます。）を締結し、大和ハウス工業及びビ・ライフ投資法人を新たなスポンサーとして、本投資法人の再生支援のために大和ハウス工業及び大和ハウス工業が本投資法人の承諾を得て指定する者を割当先とする第三者割当増資を行うことを含む再生支援を受けることといたしました。その後、本投資法人は、本件第三者割当増資について、平成21年11月10日付で大和ハウス工業との間で新投資口の引受に関する合意書（以下「本件引受合意書」といいます。）を締結しております。

また、本投資法人は、平成21年11月9日付で、基本合意書で定められた再生スキームを前提とした再生計画案（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。）を東京地方裁判所に提出し、かかる再生計画案は、平成21年12月9日に開催された債権者集会において可決され、平成21年12月9日付で東京地方裁判所より認可決定を受けております。

本投資法人は、かかる基本合意書、本件引受合意書及び本件再生計画に従い、本件第三者割当増資を行うことを決定したものです。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

60億円

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

本件第三者割当増資にかかる手取金については、全額を、本件再生計画に規定される第1回弁済日（再生計画認可決定確定から2ヶ月後の日の属する月の末日）における再生債権（別除権付再生債権を含みます。）に対する弁済に充当いたします。

5. 発行条件等の合理性

本投資法人は、当初民事再生手続におけるスポンサー選定手続の経緯及びスポンサー提案の内容、当初民事再生手続につき廃止決定がなされ、破産を回避するためには債権者の賛同が得られ十分に可決が見込まれる再生計画案を早期に策定の上、新たな再生手続開始の申立を行う必要があること、大和ハウス工業及びビ・ライフ投資法人の提案に対する大口再生債権者の賛同の状況、新スポンサー候補の選定

ご注意：この文書は、第三者割当による新投資口の発行について一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

のために再度入札手続を実施することに対しては再生債権の過半を占める再生債権者から反対の意向が表明されていること、並びに破産に至った場合と本件第三者割当及びビ・ライフ投資法人との合併（以下「本件合併」といいます。）を実施した場合の投資主の利益の比較衡量等を踏まえ、本件第三者割当の必要性及び発行条件等の合理性について慎重に検討し、新スポンサーから提案された発行価額、発行数量等の発行条件で再生支援を受けることが本投資法人の投資法人価値の向上をもたらすものであると判断いたしました。

6. 割当先の選定理由等

(1) 割当先の概要

(1)	名称	大和ハウス工業株式会社
(2)	本店所在地	大阪市北区梅田三丁目３番５号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長　村上　健治
(4)	事業内容	建築事業、都市開発事業等
(5)	資本金	110,120百万円
(6)	設立年月日	昭和22年3月4日
(7)	発行済株式数	599,921,851株
(8)	決算期	3月31日
(9)	従業員数 （平成21年9月30日現在）	26,980名（連結）
(10)	主要取引先	一般顧客（個人及び事業法人）
(11)	主要取引銀行	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、株式会社みずほコーポレート銀行
(12)	大株主及び持株比率 （平成21年9月30日現在）	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）　6.49% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）5.73% モックスレイ・アンド・カンパニー （常任代理人 株式会社三井住友銀行）　2.74%
(13)	投資法人・資産運用会社と割当先の関係	
	資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人は大和ハウス工業の子会社である大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社が資産運用業務を受託するビ・ライフ投資法人との間で合併契約を締結しており、また、これに伴い、大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社又は大和ハウス工業が指定し本投資法人が同意する者との間で資産運用委託契約を締結する予定です。本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と大和ハウス工業の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

ご注意：この文書は、第三者割当による新投資口の発行について一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(14)　最近3年間の経営成績及び財政状態（百万円）			
決算期	平成19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期
連結純資産	661,145	649,440	607,427
連結総資産	1,630,022	1,791,052	1,810,573
1株当たり連結純資産(円)	1,122.88	1,092.04	1,047.50
連結売上高	1,618,450	1,709,254	1,690,956
連結営業利益	85,678	89,120	73,580
連結経常利益	89,356	61,290	39,855
連結当期純利益	46,393	13,079	4,170
1株当たり連結当期純利益(円)	81.15	22.46	7.20
1株当たり配当金(円)	20.0	24.0	24.0

(1)	名称	株式会社三井住友銀行
(2)	本店所在地	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号
(3)	代表者の役職・氏名	頭取　奥　正之
(4)	事業内容	銀行業
(5)	資本金	12,630億円
(6)	設立年月日	平成8年6月6日
(7)	発行済株式数	普通株式　86,232,385株 第1回第六種優先株式　70,001株
(8)	決算期	3月31日
(9)	従業員数	(連結) 22,913人
(10)	大株主及び持株比率	株式会社三井住友フィナンシャルグループ（100.00%）
(11)	投資法人・資産運用会社と割当先の関係	
	資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人は当該会社から借入れを行っています。なお、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

ご注意：この文書は、第三者割当による新投資口の発行について一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(12) 最近3年間の経営成績及び財政状態（単位：百万円）			
決算期	平成19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期
連結純資産	5,412,458	5,080,747	4,518,647
連結総資産	98,570,638	108,637,791	115,849,385
1株当たり連結純資産(円)	67,823	60,442	41,492
連結経常収益	2,925,665	3,411,052	2,989,608
連結経常利益	716,697	734,958	59,285
連結当期純利益	401,795	351,820	△317,306
1株当たり連結当期純利益(円)	7,072	6,132	△5,740
1株当たり配当金(円)	763	1,487	1,638

(1)	名称	中央三井信託銀行株式会社
(2)	本店所在地	東京都港区芝三丁目33番1号
(3)	代表者の役職・氏名	取締役社長　田辺　和夫
(4)	事業内容	信託銀行業
(5)	資本金	399,697百万円　（平成21年9月30日現在）
(6)	設立年月日	昭和37年5月26日
(7)	発行済株式数	普通株式　2,595,958千株　（平成21年9月30日現在）
(8)	決算期	3月31日
(9)	従業員数	(連結)6,497人　（平成21年9月30日現在）
(10)	大株主及び持株比率	中央三井トラスト・ホールディングス株式会社　100.00%
(11)	投資法人・資産運用会社と割当先の関係	
	資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人は当該会社から借入れを行っています。なお、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

ご注意：この文書は、第三者割当による新投資口の発行について一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(12)　最近3年間の経営成績及び財政状態（単位：百万円）			
決算期	平成19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期
連結純資産	995,201	743,245	546,824
連結総資産	13,875,967	14,233,141	14,887,017
1株当たり連結純資産(円)	439.87	247.28	107.31
連結経常収益	399,686	410,285	363,462
連結経常利益	133,644	103,473	△134,554
連結当期純利益	102,489	64,657	△95,446
1株当たり連結当期純利益(円)	75.33	46.22	△60.87
1株当たり配当金（円）	普通株式 7.88円 第二回甲種優先株式 14.40円 第三回甲種優先株式 20.00円	普通株式 98.44円 第二回甲種優先株式 -円 第三回甲種優先株式 -円	普通株式 -円 第二回甲種優先株式 -円 第三回甲種優先株式 -円

(1)	名称	みずほ証券プリンシパルインベストメント株式会社
(2)	本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目7番2号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役　西島　史顕
(4)	事業内容	投資事業等
(5)	資本金	金50億1万1100円　（2009年11月末現在）
(6)	設立年月日	平成17年7月1日　※1
(7)	発行済株式数	25万1882株
(8)	決算期	3月31日
(9)	従業員数	(連結)19名　（2009年11月末現在、非常勤除く）
(10)	主要取引銀行	株式会社みずほコーポレート銀行
(11)	大株主及び持株比率	みずほ証券株式会社（100%）

ご注意：この文書は、第三者割当による新投資口の発行について一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(12) 投資法人・資産運用会社と割当先の関係		
	資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、本投資法人は当該会社の関係会社である株式会社みずほ銀行及びみずほ信託銀行株式会社から借入れを行っています。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(13) 最近3年間の経営成績及び財政状態（単位：百万円）

決算期	平成19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期
連結純資産	93	1,148	6,668
連結総資産	275	29,111	44,727
1株当たり連結純資産(円)	46,795	57,431	26,474
連結売上高	191	150	1,151
連結営業利益	△4	△4	△2,068
連結経常利益	△5	△28	△2,473
連結当期純利益	△6	△14	△2,478
1株当たり連結当期純利益(円)	△3,269.9	△706.1	△9,840.4
1株当たり配当金(円)	0	0	0

※1　平成17年7月1日　新光プリンシパル・インベストメント株式会社設立
　　平成20年1月28日　みずほ証券・新光プリンシパルインベストメント株式会社へ社名変更
　　平成21年6月25日　みずほ証券プリンシパルインベストメント株式会社へ社名変更

(2) 割当先を選定した理由

上記「3.　発行の目的及び理由」記載の経緯を経て、本投資法人は、基本合意書及び本件引受合意書を締結し、本件再生計画について認可決定がなされました。本投資法人は、基本合意書及び本件引受合意書に基づき、大和ハウス工業及び大和ハウス工業が指定する者を割当先として選定いたしました。

(3) 割当先の保有方針

大和ハウス工業は本件合併の効力発生日後12ヶ月後の応当日までの間、また、株式会社三井住友銀行、中央三井信託銀行株式会社及びみずほ証券プリンシパルインベストメント株式会社は本件合併の効力発生日後6ヶ月後の応当日までの間、それぞれ、本件第三者割当増資により割当てを受け

ご注意：この文書は、第三者割当による新投資口の発行について一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

た投資口（本件合併の効力が発生した場合には、本件合併に際して当該投資口に対して割当交付されたビ･ライフ投資法人の投資口）を、本投資法人（本件合併の効力が発生した場合には、ビ･ライフ投資法人）の事前の承諾を得ることなく、第三者に対して売却その他の処分をしないものとします。

7. 大投資主及び所有投資口比率

本件第三者割当増資の前後における大投資主及び所有投資口比率

募集前（平成 21 年 8 月 31 日現在）	募　集　後
ユービーエスエージーロンドンアカウントアイピービーセグリゲイテッドクライアントアカウント 13.75%	大和ハウス工業株式会社 19.86%
ディービーエスヴィッカーズホンコンリミテッドクライアンツ 8.24%	ユービーエスエージーロンドンアカウントアイピービーセグリゲイテッドクライアントアカウント 8.29%
ビービーエイチルクスフィデリティアクティブストラテジージャパンファンド 7.47%	株式会社三井住友銀行 6.62%
ゴールドマンサックスインターナショナル 7.17%	中央三井信託銀行株式会社 6.62%
ユービーエスエイジーロンドンアジアエクイティーズ 4.99%	みずほ証券プリンシパルインベストメント株式会社 6.62%
シージーエムエルアイピービーカスタマーコラテラルアカウント 3.87%	ディービーエスヴィッカーズホンコンリミテッドクライアンツ 4.97%
株式会社証券保管振替機構失念株管理口 3.07%	ビービーエイチルクスフィデリティアクティブストラテジージャパンファンド 4.50%
個人 2.14%	ゴールドマンサックスインターナショナル 4.32%
ビーエヌピーパリバセキュリティーズサービスルクセンブルグジャスデックセキュリティーズ 2.09%	ユービーエスエイジーロンドンアジアエクイティーズ 3.01%
エイアイジー・スター生命保険株式会社 1.77%	シージーエムエルアイピービーカスタマーコラテラルアカウント 2.33%

以　上

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

ご注意：この文書は、第三者割当による新投資口の発行について一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。