平成23年2月18日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区六本木六丁目15番1号
六本木ヒルズけやき坂テラス6階
ＦＣレジデンシャル投資法人
代表者名　執行役員　髙塚　義弘
（コード番号：8975）
資産運用会社名
ファンドクリエーション不動産投信株式会社
代表者名　代表取締役　比留田　雅哉
問合せ先　投資管理部長　黒島　栄二郎
TEL. 03-5413-5348

投資主総会の招集請求に関する本投資法人の決定事項のお知らせ

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、本投資法人の投資主であるエスジェイ・セキュリティーズ・エルエルシー（以下「本請求投資主」といいます。）より受領しました投資主総会招集に関する請求書（以下「本請求書」といいます。）に関しまして、平成23年2月8日付プレスリリースにて現状およびその後の進め方につきご説明いたしましたが、本投資法人は本日役員会を開催し、下記の通り本請求書にもとづく投資主総会の招集を行わないことを決定いたしましたので、お知らせ申し上げます。

記

１．本日までの経緯の概要

本投資法人は、本請求書に記載されている投資主総会の招集の請求理由を確認する目的で、本請求書記載の本投資法人保有の全資産の購入を希望する投資家（以下「本希望者」といいます。）が行うデュー・ディリジェンスに協力し、本希望者より平成23年1月21日付で一定の条件の下で本投資法人の保有する全資産の購入を希望する旨の申し出（以下価格に関する条件等が記載された申し出書を「本趣意書」、契約に関する条件等が記載された申し出書を「本合意書案」といいます。）を受領し、本趣意書および本合意書案の妥当性につきファンドクリエーション不動産投信株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）に対し検討を依頼いたしました。

また、本投資法人は、ともに平成23年2月7日付にて解散を目的とした議案に反対する意向表明書をIchigo Asset Management International, Pte. Ltd.およびJPE Capital Management Ltd.（以下「反対投資主」と総称します。）より受領いたしました。

かかる状況下、本投資法人は、投資主名簿等管理人による反対投資主の保有投資口数の確認並びに本資産運用会社による本趣意書および本合意書案の妥当性に関する検討結果を待っておりました。

本日、本投資法人は役員会を開催し、反対投資主の保有投資口数の確認および本資産運用会社の検討結果を踏まえ、検討を行った結果、下記の通りの決定に至りました。

２．反対投資主の保有投資口について

反対投資主の保有投資口数を以下の通り確認いたしました。

(1)　Ichigo Asset Management International, Pte. Ltd.の保有投資口数

平成23年2月7日現在：10,869口　（保有比率33.24%）

(2)　JPE Capital Management Ltd.の保有投資口数

平成23年2月7日現在：1,393口　（保有比率4.26%）

(3)　反対投資主保有合計投資口数

平成23年2月7日現在：12,262口　（保有比率37.50%）

3．本趣意書および本合意書案に関する本資産運用会社による検討結果

(1) 本希望者より平成23年1月21日付で受領いたしました本趣意書と本合意書案の概要は以下の通りです。

- 本趣意書：購入検討予定価格は190億円（消費税別）とする。物件売買は現状有姿とする。本希望者は、銀行よりノンリコース･ローンのタームシートの取得、全物件のデュー・ディリジェンス、本希望者の投資委員会の承認等、事前に必要な手続は全て完了している。本希望者は、本希望者の運用するファンド（以下「ファンド」といいます。）の設立する1社又は数社の特別目的会社を通じて本投資法人の全物件を購入する。また、当該購入は、本投資法人とファンドが合意可能な売買契約の締結を条件とする。ファンドは本投資法人に対し、本投資法人のために売買代金の3パーセント相当額である金570,000,000円の預金質権を手付金に相当するものとして設定する。本投資法人は、売買決済日（但し、平成23年5月末日を超えない。）まで本希望者以外の第三者と全物件の売却その他の処分等に関し一切交渉することができない。本投資法人の事由又は違反により売買の決済を行うことができなかった場合には、損害賠償金として手付金相当額をファンドに支払うものとする。尚、投資主総会が開催されたにもかかわらず、解散の承認が得られなかったことは、本投資法人の事由又はその違反とならず、本投資法人は違約金等の支払を要しない。また、ファンドの事由又は違反のために、全物件の売買の決済をすることができない場合には手付金相当額は本投資法人に支払われる。本趣意書の有効期限は平成23年4月末日とする。
- 本合意書案：ファンドの設立する特別目的会社を通じて本投資法人の全物件を購入する。ファンドは本投資法人に対し、本投資法人のために売買代金の3パーセント相当額である金570,000,000円の預金質権を手付金に相当するものとして設定する。本投資法人は、所定の期日まで本希望者以外の第三者と全物件の売却その他の処分等に関し一切交渉することができず、所定の期日までに本投資法人の解散を目的とする投資主総会を開催しなければならず、かつ、本投資法人が保有する全物件の売却を実現するため、投資主総会で投資主の承認を得られるよう最大限の努力をしなければならない。投資主総会において解散の承認が得られたにもかかわらず、当該投資主総会決議があった日から2週間以内に本投資法人又はファンドが売買契約の締結に応じなかった場合には、損害賠償金として手付金相当額を相手方当事者に対して支払うものとする。

(2) 本資産運用会社から平成23年2月15日付で提出された、本趣意書と本合意書案に関する検討結果の概要は以下の通りです。

本趣意書および本合意書案に基づく全物件売却の実行は、投資主総会で本投資法人の解散が決議されることを条件とすることとされていること等を考慮すると、現時点において本合意書案を締結することが、直ちに、ゴーイングコンサーンビークルとして、中長期にわたる安定した収益の確保を目指す本投資法人の本来の投資方針に反することにはならない。しかし、本趣意書および本合意書案は、将来の投資口価格上昇による投資主価値の更なる向上の可能性を完全に否定するものであることから、その売買条件については、投資主利益の保護の観点から、慎重な検証が求められる。

特に、提示価格が本投資法人の直近の期末算定価額総額205億2500万円を下回っていることから、提示価格の妥当性についてより慎重な検討が必要になる。本提案の対抗案となりうる競合提案の探索等の活動は行っていないが、提示価格の妥当性の検証のためにかかる試みは有用と思われる。しかしながら、本趣意書および本合意書案は、提示価格の3パーセント相当の違約金を支払わない限り、本希望者以外の第三者へ物件を売却できないこととなっており、上記のような試みに対する制約となることが懸念される。

また、投資法人が解散される場合には、投資法人としては、原則として、もっとも高い価格を提

示した買主に物件を売却することが投資主に対する善管注意義務及び忠実義務の観点からは必要になると思われ、この点からも慎重な検討が必要となる。

本資産運用会社は、以上のような点を勘案してもなお、本合意書案に沿った合意を本希望者との間で現時点において締結することを、正当化するだけの事情を特に認識していない。以上を総合的に勘案した結果、本資産運用会社としては、本投資法人に対し、現時点において、本趣意書に従い本合意書案に沿った合意をすることについて、積極的にそれが適切である旨の意見は表明できない。

４．本投資法人の決定事項

平成23年2月8日付プレスリリースにおいても申し上げました通り、本投資法人は、投資主のご提案につきましては投資主総会で議論を尽くしていただき、当該議案が可決されるか否かは、投資主の皆さまのご判断に委ねるべきであるとの方針に変更はございません。

しかしながら、反対投資主の投資口保有比率は 37.5%と本投資法人の発行済投資口総数の三分の一を超えており、反対投資主により本投資法人に対し投資主総会の招集を決定しないよう要請があった点も考慮に入れますと、反対投資主の総会における翻意の可能性も少なく、本請求投資主が請求する解散を目的とする決議が成立する可能性は非常に低いものとなっております。また、本希望者よりの本趣意書および本合意書案につきましては、上記でご説明いたしました通り、本資産運用会社より、現時点において、本趣意書に従い本合意書案に沿った合意をすることについて、積極的にそれが適切であるとの意見は表明できない旨の意見を受領しております。

従いまして、本投資法人としましては、本請求書にもとづく投資主総会の招集を行わないことを決定いたしました。なお、本決定は、別途本請求投資主および本希望者に対して書面にてご通知申し上げました。

本投資法人としましては、本請求書を受領することになった背景は、現在の投資口価格が低迷していることが大きな理由となっていると理解しております。かかる状況を改善するために、さまざまな手段を講じ、全ての投資主の利益拡大を目指す所存ですので、投資主の皆さまには引き続きご協力の程お願い申し上げます。

※　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