平成22年4月6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　比留田　雅哉
（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

第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ

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、本日、以下のとおり、第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当増資」といいます。）について決定いたしましたので、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	27,776口
（2）	発行価額	1口当たり金180,000円
（3）	発行価額の総額	4,999,680,000円
（4）	募集又は割当方法	第三者割当の方法によります。
（5）	申込期間	平成22年4月27日（火曜日）
（6）	払込期日	平成22年5月12日（水曜日）
（7）	割当先及び割当口数	特定目的会社ＴＳＭナインティースリー　13,888口 特定目的会社ＴＳＭナインティーセブン　13,888口
（8）	申込単位	1口以上1口単位
（9）	募集事務受託者	大和証券キャピタル・マーケッツ株式会社
（10）	前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。	

２．今回の発行による発行済投資口総数の推移

現在の発行済投資口総数　32,700口
発行による増加投資口数　27,776口
発行後発行済投資口総数　60,476口

３．本第三者割当増資の目的及び理由

本投資法人を取り巻く昨今の事業環境は、一昨年のリーマン・ショック以降の世界的な金融危機の影響を受け、極めて厳しい状況となりました。特に、国内不動産市場におきましては、エクイティプレイヤーの撤退や金融機関の不動産融資に対する姿勢の厳格化等により、不動産関連企業において破綻等が相次ぐ事態となりました。このような状況を受け、政府による J-REIT 支援策や一部金融機関の不動産融資の再開といった動きもあり、不動産市場におきましては回復の兆しも見受けられるようになりましたが、依然として厳しい情勢は続いております。もっとも、こうした中、国内金融機関の融資姿勢の厳格化や外資系金融機関の資金提供余力の低下等を背景として、不動産ファンドにおけるリファイナンス対応や投資法人の合併等によるリストラクチャリングなどに伴い、優良物件が割安な価格によって不動産市場に放出される動きも出始めているところです。

一方、これまで本投資法人は、無理な拡大戦略を取らず、不動産市況の活況時においては物件の売却により借入比率（LTV）を引き下げ、将来の投資機会を見据えた財務の健全性の維持に努めてまいりました。こうした財務戦略と相俟って足許の市場の変化をまさに絶好の好機と捉え、目下優良物件の取得を徐々に進めつつあるとともに、今後一層の外部成長に向けた体制を再構築するため、①物件取得余力の一層の拡充、②信用補完による外部資金調達力の強化が必要であると考え、その実現に資する資本・業務提携に向けた提携先候補の模索も鋭意進めてまいりました。こうした過程において複数の候補先と協議を詰めてまいりました結果、本投資法人の中長期的な成長発展のために相互に協力していくことのできるパートナーとして、いちごアセットグループを迎えることが最良であるとの判断・結論に至りました。

なお、本第三者割当増資は一時的に投資口の希薄化を伴いますが、本第三者割当増資に伴う資金余力をもって今後割安な優良物件の取得をさらに進めることにより収益の拡大が見込まれるうえ、本投資法人の信用力の向上による借入等外部資金調達コストの低減も期待できることから、中長期的観点からみた本投資法人の成長発展ひいては投資主の皆様方への貢献に資するものと考えております。

いちごアセットグループは、日本株式への投資に特化した独立系の投資顧問及びその投資信託として、日本国内において、投資先企業のファイナンスのリストラクチャリング等による企業価値向上を行っており、不動産業界においても多くの実績を上げております。加えて、国内外の金融機関及び投資家とも良好な関係を構築しております。本投資法人、本資産運用会社及びいちごアセットグループとの間では、本第三者割当増資に併せ、いちごアセットグループによる①本投資法人の今後更なる安定的な資金調達に向けたサポート、②本投資法人の物件売買に係るサポート、③本投資法人の成長発展のために必要と目される本資産運用会社への役員派遣を通じたサポート、及び④本資産運用会社のビジネス全般に対するサポートを目的としたビジネスサポート契約を本日付で締結しており、本投資法人の中長期的な成長発展に大いに資するものと考えております。

また、いちごアセットグループは、ジャパン・オフィス投資法人の筆頭投資主且つジャパン・オフィス投資法人の資産運用会社であるジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社の100%出資株主ですが、本投資法人の投資方針におけるコア・アセットは居住施設及びホテルであり、オフィスビルを投資対象とするジャパン・オフィス投資法人との間に、利益相反に関する問題は生じないものと考えております。

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）

4,999,680,000 円

（２）調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

①具体的な使途及び金額

本第三者割当増資による調達資金（4,999,680,000 円）については、借入金の返済に充当する予定です。

②支出予定時期
平成22年5月

5．発行後の有利子負債比率の見込み
本第三者割当増資による調達資金の全額を借入金の返済に充てた場合、有利子負債比率（注）は18.1%となる見込みです。

（注）有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用し、少数点第 2 位を四捨五入しています。なお、本投資法人が本書の日付現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の条件に基づいており、今後の新規の借入れ又は既存の借入れの返済、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の有利子負債比率は変動する可能性があります。

有利子負債比率＝有利子負債残高÷（有利子負債残高＋出資総額）

6．資金使途の合理性に関する考え方
本第三者割当増資による調達資金は、借入金の返済に充当することを予定しており、LTV 低減による物件取得余力の一層の拡充に加え、信用補完による借入コストの低減も期待できることから、本投資法人の中長期的な発展に資するものであると考えられ、合理的な資金使途であると考えております。

7．発行条件等の合理性
（1）発行価額の算定根拠
発行価額は、払込期日までの市場価格変動リスク等を加味し、発行決議日である平成22年4月6日の前取引日までの直近3か月（平成22年1月6日から平成22年4月5日まで）の各取引日における株式会社東京証券取引所が公表した本投資法人の投資口の普通取引終値の平均価格（198,298 円、1 円未満四捨五入）に0.9を乗じ、1,000円単位を切り上げた価格としました。

（2）発行数量及び投資口の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠
本第三者割当増資は、払込期日を第10期中の平成22年5月12日としているため、第9期（平成22年4月期）の分配金については、希薄化は生じません。第10期（平成22年10月期）においては、発行済投資口数が32,700口から60,476口へと約84.9%増加することにより既存投資口に希薄化は生じますが、収益力の高い物件の取得を進めることが見込めるほか、いちごアセットグループの全面的な本投資法人運用へのサポートによる信用力の向上に伴う借入コストの低減も期待できることから、中長期的な本投資法人の投資主価値向上に繋がるものであると考えております。

8．割当先の選定理由等
（1）割当先の概要

（1）	商号	特定目的会社ＴＳＭナインティースリー
（2）	所在地	東京都港区元赤坂一丁目1番7号
（3）	事業内容	(1) 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務 (2) その他前記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する業務
（4）	設立年月日	平成21年8月19日
（5）	代表者の役職・氏名	取締役　野坂照光
（6）	資本金（本書の日付現在）	10万円
（7）	発行済株式数	特定出資2口

（8）	決　算　期	7月	
（9）	役　職　員　数	2名	
(10)	大株主及び持株比率 （本書の日付現在）	いちごジャパンB・ピーティーイー・リミテッド （特定出資の100%）	
(11)	本投資法人との間の関係	出　資　関　係	該当なし
		取　引　関　係	該当なし
		人　的　関　係	該当なし
(12)	割　当　口　数	13,888口	

（1）	商　号	特定目的会社ＴＳＭナインティーセブン	
（2）	所　在　地	東京都港区元赤坂一丁目1番7号	
（3）	事　業　内　容	(1) 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務 (2) その他前記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する業務	
（4）	設　立　年　月　日	平成21年12月14日	
（5）	代表者の役職・氏名	取締役　野坂照光	
（6）	資　本　金 （本書の日付現在）	10万円	
（7）	発行済株式数	特定出資2口	
（8）	決　算　期	7月	
（9）	役　職　員　数	2名	
(10)	大株主及び持株比率 （本書の日付現在）	いちごジャパンC・ピーティーイー・リミテッド （特定出資の100%）	
(11)	本投資法人との間の関係	出　資　関　係	該当なし
		取　引　関　係	該当なし
		人　的　関　係	該当なし
(12)	割　当　口　数	13,888口	

※　なお、割当先及び、当該割当先の役員又は主要株主（主な出資者）が暴力団等とは一切関係がないことを確認しており、その旨の確認書を株式会社東京証券取引所に提出しています。

（2）割当先を選定した理由

割当先である特定目的会社ＴＳＭナインティースリー及び特定目的会社ＴＳＭナインティーセブンの各々の100%出資者であるいちごジャパンB・ピーティーイー・リミテッド及びいちごジャパンC・ピーティーイー・リミテッドは、いちごアセットグループの基幹的役割を担う投資信託であるいちごアセットトラストが100%出資する会社です。いちごアセットグループは、投資先等との相互の信頼関係に基づく長期的なパートナーシップを信条としており、これまで日本において多くの投資実績を有し、加えて、国内外の金融機関及び投資家と良好な関係を構築しております。

本第三者割当増資の実施にあたり、前述の本第三者割当増資の目的を実現するため、本投資法人の運用方針に対する理解や運用へのサポート体制等を総合的に勘案した結果、中長期的な視野で相互に協力していくことのできるパートナーとしていちごアセットグループを迎えることが最良であるとの判断・結論に至りました。

また、いちごアセットグループは、ジャパン・オフィス投資法人の筆頭投資主且つジャパン・オフィス投資法人の資産運用会社であるジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社の100%出資株主ですが、本投資法人の投資方針におけるコア・アセットは居住施設及びホテルであり、オフィスビルを投資対象とするジャパン・オフィス投資法人との間に、利益相反に関する問題は生じないものと考えております。

（3）割当先の保有方針

各割当先は、いずれも本投資法人の中長期的な成長を目指しており、現状の一定の投資口数について継続的に保有する意向であることを確認しております。

なお、各割当先は、本投資法人及び本資産運用会社に対し、本第三者割当増資により取得することを予定している本投資法人の投資口それぞれ 13,888 口及び 13,888 口について、平成 22 年 5 月 12 日から 1 年後の応答日（平成 23 年 5 月 12 日）までの期間中、本投資法人及び本資産運用会社の事前の書面による同意を得ることなく、第三者に対して当該投資口の売却を行わない旨を合意しております。

（注）いちごアセットグループは、主にいちごアセットトラスト、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・リミテッド及びいちごアセットマネジメント株式会社で構成されています。それぞれの属性は、英国領ケイマン諸島籍の投資信託、これを運用するシンガポール籍の投資運用会社及びその投資運用に対して助言を行う日本籍の投資助言会社です。

9．大投資主及び所有投資口比率

（1）募集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 10 月 31 日現在）		募　集　後	
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	23.24%	特定目的会社ＴＳＭナインティースリー	22.96%
プロスペクト　ジャパン　ファンド　リミテッド	9.93%	特定目的会社ＴＳＭナインティーセブン	22.96%
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	8.08%	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	12.56%
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	6.16%	プロスペクト　ジャパン　ファンド　リミテッド	5.37%
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	5.76%	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	4.37%
ステート　ストリート　バンク　アンド　トラスト　カンパニー　506155	4.56%	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	3.33%
株式会社ファンドクリエーション	4.15%	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	3.11%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	3.03%	ステート　ストリート　バンク　アンド　トラスト　カンパニー　506155	2.47%
アイデン株式会社	1.96%	株式会社ファンドクリエーション	2.24%
株式会社沖縄海邦銀行	1.77%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	1.64%

（注１）　募集前の大投資主構成は、平成 21 年 10 月 31 日現在の投資主名簿の記載に基づき作成しています。

（注２）　募集後の大投資主構成は、平成 21 年 10 月 31 日現在の投資主名簿に記載された内容に変化がないと仮定した上で、本第三者割当増資による投資口の発行を行った場合の投資主の状況を示したものであり、実際の状況とは必ずしも一致しません。

（注３）　所有投資口比率は、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率であり、少数第 3 位を切り捨てて記載しています。

（2）導管性要件の充足に関する事項

割当先 2 社が税務上一体とみなされた場合には、本第三者割当増資の結果、当該 2 社の所有投資口比率の合計値は 40%超となります。各割当先及び本投資法人並びに本資産運用会社は、投資法人の導管性要件の充足による税務上の効果について十分認識しており、本投資法人の投資口が株式会社東京証券取引所での上場を維持している間、同効果が得られるよう引き続き最大限努力していくことで一致しております。

10. 今後の見通し

本第三者割当増資による本投資法人の運用状況に与える影響は、第 10 期（平成 22 年 5 月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日）より発生いたしますが、第 10 期の運用状況の予想については、第 9 期の決算発表に併せてお知らせいたします。

11. 最近３営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

（1）最近３営業期間の運用状況

	平成 20 年 10 月期	平成 21 年 4 月期	平成 21 年 10 月期
１口当たり当期純利益（円）	23,997	8,000	7,733
１口当たり分配金（円）	23,998	8,000	7,734
実績配当性向	100.0%	99.9%	100.0%
１口当たり純資産（円）	480,536	464,538	464,272

（2）最近の投資口価格の状況

① 最近３営業期間の状況

	平成 20 年 10 月期	平成 21 年 4 月期	平成 21 年 10 月期
始値	400,000 円	144,000 円	168,700 円
高値	463,000 円	181,100 円	219,900 円
安値	129,900 円	121,500 円	161,000 円
終値	146,900 円	168,000 円	196,300 円

② 最近６か月間の状況

	平成 21 年 10 月	11 月	12 月	平成 22 年 1 月	2 月	3 月
始値	216,800 円	195,000 円	180,000 円	195,000 円	182,500 円	183,100 円
高値	219,000 円	202,800 円	200,000 円	199,900 円	189,000 円	242,000 円
安値	186,600 円	177,000 円	166,000 円	178,000 円	180,400 円	183,100 円
終値	196,300 円	180,000 円	200,000 円	182,600 円	183,100 円	240,000 円

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	平成 22 年 4 月 5 日
始値	236,000 円
高値	236,000 円
安値	235,000 円
終値	235,000 円

（3）最近３営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません。

以上

※ 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