

平成21年9月18日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都渋谷区渋谷三丁目9番10号
KDC渋谷ビル4階

ビ・ライフ投資法人
代表者名 執行役員 藤田 剛
(コード番号: 8984)

資産運用会社名

大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 藤田 剛
問合せ先 財務経理部長 漆間 裕隆

TEL 03-5466-7303

ニューシティ・レジデンス投資法人との合併等を内容とする

「再生支援に関する基本合意書」の締結に関するお知らせ

ビ・ライフ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」といいます。）及びニューシティ・レジデンス投資法人（以下「NCR」といいます。）との間で、本投資法人とNCRとの合併を含む、NCRの再生手続における再生支援に関する基本的事項について合意し、基本合意書（以下「本合意書」といいます。）を締結しましたのでお知らせいたします。

記

1. 経緯

- (1) 平成21年7月15日付及び同年9月9日付「ニューシティ・レジデンス投資法人に対する再生支援の意向表明に関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、平成21年7月15日及び平成21年9月9日に開催されたNCRの債権者集会において、NCRの提出に係る再生計画案及び当該再生計画案の弁済条件の一部を変更した再生計画案も否決され、同日付にて東京地方裁判所より再生手続の廃止決定が下されました。他方、本投資法人及び大和ハウスは、NCRの主要な再生債権者ら（以下「大口再生債権者」といいます。）から、債権者集会において再生計画案が否決された場合に、NCRの破産を回避し、その再生を実現するため、NCRの新たなスポンサーとなることの提案を受け、その提案の実現可能性等について大口再生債権者と共同で検討を重ね、最終的に、本投資法人は、本投資法人とNCRとの合併によりNCRの再生を支援することが本投資法人の投資主の利益にも合致するものと判断し、NCRの再生を支援する意向を有していることを表明し、その旨の意向表明書をNCR等に対して提出しておりました。
- (2) 本投資法人及び大和ハウスは、平成21年9月9日開催のNCRの債権者集会においてNCRの変更後再生計画案が否決され再生手続の廃止決定が下り、NCRと前スポンサーとの間のスポンサー契約が解除されたことを受けて、NCRとの間で、NCRの再生支援に関する協議を行ってまいりましたが、①NCRにおいて再度再生手続開始の決定を受けて新たな民事再生手続（以下「新民事再生手続」といいます。）による再生の実現（以下「本再生」といいます。）を目指すこと、及び、②両投資法人の投資主価値の向上に向け、本投資法人及び大和ハウスによるNCRの再生支援のための手法として、大和ハウス及び／又は大和ハウスがNCRの承諾を得て指定する者によるNCRの第三者割当増資の引受け（以下「本第三者割当増資」といいます。）

並びに本投資法人及びNCRの合併（以下「本合併」といい、本再生に向けた本合意書に定める取引と併せて「本件取引」といいます。）を行うこと、並びに、その諸条件及び手続等に関し、本日、基本合意に至ったものです。

2. 本合意書の骨子について

本合意書において合意された、本第三者割当増資及び本合併の諸条件の概要は以下のとおりです。ただし、これらの諸条件に重大な影響を与える事象が新たに発見された場合には、本投資法人、大和ハウス及びNCRの間の協議の上で、変更することがあります（ただし、下記（1）④記載の払込金額総額は60億円を下回らないものとします。）。

本投資法人、大和ハウス及びNCRは、新民事再生手続が開始されること及び新民事再生手続において再生計画案が認可され当該認可決定が確定すること等を前提条件として、本第三者割当及び本合併を行うこととし、本第三者割当増資及び本合併の具体的な諸条件及び手続等に関し、今後本合意書に定めるところに従い、誠意をもって協議、検討を行い、NCRの本再生及び本合併の速やかな実施に向け最大限努力することに合意しています。

（1）本第三者割当増資の実施について

①募集の方法

大和ハウス及び/又は大和ハウスがNCRの承諾を得て指定する者に対する第三者割当増資

②募集投資口数

120,000口

③発行価格

1口当たり50,000円

④払込金額総額

60億円

⑤払込期日

平成22年1月上旬を目処として、大和ハウス及びNCRで協議し、合意のうえで決定します。

⑥ロックアップ

大和ハウスは、本合併の効力発生日後12か月間、本第三者割当により割当てを受けた投資口（本合併によりこれに代わり割当交付を受ける本投資法人の投資口）を、NCR（本合併後においては本投資法人）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。

（2）本合併の概要について

①合併の日程

本合併の効力発生日については、平成22年4月1日を目処とし、本投資法人及びNCRで協議し決定します。なお、その他の日程については、現時点では未定です。

②合併の方式

本投資法人を吸収合併存続法人とし、NCRを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式を基本としますが、最終的には本投資法人及びNCRが協議し、合意のうえで決定します。なお、本投資法人及びNCRは、税制適格合併の要件を満たすよう、誠実に協議し、合理的に必要な措置を取るものとします。

③合併に係る割当の内容

	本投資法人 (吸収合併存続法人)	NCR (吸収合併消滅法人)
合併に係る割当の内容	1	0.23

a. 投資口の割当比率

NCRの投資口1口につき、本投資法人の投資口0.23口を割当交付することを基本とします。

なお、NCRの投資主に対して交付する本投資法人の投資口のうち一口に満たない端数については、本投資法人が一括して売却し、その端数に応じて売却代金を交付することとなる予定です。

b. 合併により発行する本投資法人の新投資口数

69,475口（予定）

④合併に係る割当内容の算定根拠等

上記のとおり、本合併に関する諸条件は変更される可能性がありますので、詳細につきましては、本合併に係る合併契約締結時に開示する予定です。

(3) その他事項について

本投資法人及び大和ハウスは、NCRから、新民事再生手続におけるスポンサーの独占的交渉権を付与されており、

3. 本合併の目的

- (1) 平成13年にスタートしたJ-REIT市場は、市場規模、銘柄数ともに順調に成長し、不動産取引市場の発展に大きく寄与してきました。しかし、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、NCR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、J-REIT初の再生手続開始決定を受け再生手続に入りました。NCRは、スポンサー候補者の募集と、再生計画案の策定に注力してきましたが、上記1.記載のとおり、平成21年9月9日に開催されたNCRの債権者集会においてかかる再生計画案は否決され、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候補を探索していました。
- (2) 他方、本投資法人においては、平成20年12月に、メインスポンサーが大和ハウスに変更になりスポンサー力が強化されたことを受けて、外部成長が検討できる状況に変化したこと、投資法人同士の合併を検討出来る環境が整ったことから、上記1.記載のとおり、大口再生債権者からの提案を受け、NCRと合併し、NCRの再建を支援することを通じて、早期の資産規模の拡大による運営の安定化を目指すことが、本投資法人の投資主の利益に合致するものと考え、NCRに対する再生支援の意向を表明して参りました。
- (3) かかる状況の下、本投資法人とNCRは、大口再生債権者をはじめとした債権者の賛同を得ながら両投資法人の投資主価値の向上を目指すためには、本合併を行うことが最良の手法であると判断しました。
- (4) 本合併後、本投資法人は、高度に分散投資したポートフォリオを有するREITとなる見込みであり、J-REIT市場でも屈指の資産規模を達成することが見込まれています。本投資法人は、かかる規模のメリットを活かし、収益の拡大及び運営管理コストの低減を実現し、もって投資主利益を最大化することを目指します。

4. 1口当たり分配金に与える影響

現時点では未定のため、今後、決定次第開示いたします。

5. 合併当事者の概要

	吸収合併存続法人			吸収合併消滅法人		
(1) 名称	ビ・ライフ投資法人			ニューシティ・レジデンス投資法人		
(2) 所在地	東京都渋谷区渋谷三丁目9番10号			東京都港区六本木一丁目10番6号		
(3) 執行役員の氏名	藤田 剛			新井 潤		
(4) 出資総額	24,002百万円			90,931百万円		
(5) 設立年月日	平成17年6月7日			平成16年9月27日		
(6) 発行済投資口数	49,260口			182,068口		
(7) 決算期	5月・11月			2月・8月		
(8) 主要運用資産	不動産信託受益権			不動産信託受益権		
(9) 主要取引銀行	株式会社三井住友銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行			株式会社あおぞら銀行、中央三井信託銀行株式会社、農林中央金庫、住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行		
(10) 大投資主及び所有投資口比率(注)	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 13.16% 大和ハウス工業株式会社 10.27% 日興シティ信託銀行株式会社(投信口) 9.35% キャピタランドニッポンインベストメンツプライベートリミテッド 8.11% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 5.12%			株式会社証券保管振替機構失念株管理口 18.07% 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ティッドクライアントアカウント 13.74% 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 7.46% ゴールドマンサックスインターナショナル 7.17%		
(11) 最近3営業期間の運用状況等						
	ビ・ライフ投資法人 (吸収合併存続法人)			ニューシティ・レジデンス投資法人 (吸収合併消滅法人)		
決算期	平成20年 5月期	平成20年 11月期	平成21年 5月期	平成20年 2月期	平成20年 8月期	平成21年 2月期
営業収益	1,658	1,675	1,558	6,252	5,972	5,578
営業利益	977	949	854	3,234	2,969	2,792
経常利益	654	619	549	2,456	1,875	2,215
当期純利益	653	612	548	2,453	△5,749	△1,456
1口当たり当期純利益(円)	13,262	12,433	11,138	14,953	△32,888	△7,999
1口当たり分配金(円)	13,262	12,434	11,138	14,954	—	—
1口当たり純資産(円)	500,752	499,712	498,402	537,859	467,855	459,857
純資産	24,667	24,615	24,551	88,245	85,181	83,725
総資産	55,546	54,618	54,456	202,743	203,889	192,576
(単位：百万円。特記しているものを除く。)						
(12) 資産運用会社の名称	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社(以下「DHMAM」といいます。)			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(以下「CBRERM」といいます。)		
(13) 資産運用会社の所在地	東京都渋谷区渋谷三丁目9番10号			東京都港区六本木一丁目10番6号		
(14) 資産運用会社の代表者の役職・氏名	代表取締役社長 藤田 剛			代表取締役社長 樋口 秀一		

(15) 当事者間の関係	
資本関係	本投資法人及びDHMAMとNCR及びCBRERMとの間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人及びDHMAMの関係者及び関係会社とNCR及びCBRERM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	本投資法人及びDHMAMとNCR及びCBRERMとの間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人及びDHMAMの関係者及び関係会社とNCR及びCBRERM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	本投資法人及びDHMAMとNCR及びCBRERMとの間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人及びDHMAMの関係者及び関係会社とNCR及びCBRERM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	NCR及びCBRERMは、本投資法人及びDHMAMの関連当事者には該当しません。また、NCR及びCBRERMの関係者及び関係会社は、本投資法人及びDHMAMの関連当事者には該当しません。

(注) 本投資法人は平成21年5月31日現在、NCRは平成21年2月28日現在の状況を記載しています。

6. 会計処理の概要

本合併は、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第21号・平成20年12月26日改正）における取得に該当し、パーチェス法を適用することを前提としています。なお、本合併により負ののれんが発生する見込みですが、その金額については現時点では未定です。

7. 今後の見通し

本件取引を実施するにあたっては、NCRについて、新民事再生手続が開始していることが必要になります。しかし、本書の日付現在、現民事再生手続の廃止決定は確定しておらず、新民事再生手続に係る民事再生手続開始申立ては未だなされていません。本投資法人、大和ハウス及びNCRは、本再生に向け最大限努力しますが、本書の日付現在、新民事再生手続開始の決定がなされるかどうかは未定です。

したがって、本投資法人の今後の運用状況等に与える影響も現状では未定です。今後の動向等につきましては、具体的な進展があり次第、速やかにお知らせいたします。

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.blife-reit.co.jp/>