

平成21年4月27日

投資主各位

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  
執行役員 新井 潤

## 第4回投資主総会招集ご通知

拝啓 投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、本投資法人の第4回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ですが後記の投資主総会参考書類をご検討いただきまして、同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、平成21年5月12日（火曜日）午後5時までに到着するよう折り返しご送付くださいますようお願い申し上げます。

また、本投資法人におきましては、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第93条第1項に基づき、規約第14条第1項及び第2項において、「みなし賛成」に関する規定を次のとおり定めております。従いまして、投資主様が当日投資主総会にご出席になられず、かつ、議決権行使書による議決権の行使をなされない場合、本投資主総会における各議案について、賛成されたものとみなしてお取扱いすることになりますので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。

（本投資法人規約抜粋）

規約第14条第1項及び第2項  
第14条（みなし賛成）

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

敬 具

記

1. 日 時： 平成21年5月13日（水曜日）午前10時00分
2. 場 所： 東京都新宿区新宿五丁目3番1号  
東京厚生年金会館大ホール  
（会場が前回と異なっておりますので、末尾の「投資主総会会場ご案内図」をご参照くださいますようお願い申し上げます。）

### 3. 投資主総会の目的事項：

#### 決 議 事 項

- 第1号議案： 補欠執行役員1名選任の件
- 第2号議案： 補欠監督役員2名選任の件
- 第3号議案： 資産運用委託契約解約の件
- 第4号議案： 資産運用委託契約締結承認の件

以 上

---

(お願い) ◎当日ご出席の際は、お手数ですが同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。

◎代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の投資主の方1名を代理人として投資主総会にご出席いただくことが可能です。ただし、代理権を証する書面のご提出が必要となりますのでご了承下さい。

◎議決権の不統一行使をされる場合は、投資主総会の3日前である平成21年5月10日までに議決権の不統一行使を行う旨とその理由を書面により本投資法人にご通知下さい。

◎投資主総会参考書類を修正する場合の周知方法

投資主総会参考書類に記載すべき事項を修正する必要がある場合は、修正後の事項を本投資法人のホームページ (<http://www.ncrinv.co.jp/>) に掲載いたしますので、ご了承下さい。

# 投資主総会参考書類

## 議案及び参考事項

### 第1号議案：補欠執行役員1名選任の件

#### 1 議案の要領及び提案の理由

本投資法人は、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。）、同手続における再生計画案の構築のために、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。）との間で平成21年4月7日付でスポンサー契約（以下「スポンサー契約」といいます。）を締結し、併せて、同契約において合意した再生スキームを前提とした再生計画案を同日付で東京地方裁判所に提出いたしました。

上記再生計画案が可決された後の再生計画（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。）の遂行に伴い、本投資法人の現執行役員である新井潤は、平成21年9月1日又は本件再生計画認可決定の確定（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、同認可決定が確定することをいいます。以下同じです。）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、その職を辞任する予定です。つきましては、現執行役員である新井潤が欠けた場合に備えて、補欠執行役員1名の選任をお願いしたいと存じます。補欠執行役員が執行役員に就任した場合の任期は、規約第17条第2項但書の定めにより、前任者である執行役員の任期と同じとします。なお、補欠執行役員の選任に関する本議案は、平成21年4月7日開催の役員会において、監督役員的全員の同意によって本投資主総会への提出が決議されたものであります。また、当該補欠執行役員候補者からは既に就任の承諾を得ております。

なお、スポンサー契約締結に至った経緯、並びにスポンサー契約及び本件再生計画案の主な内容は、本議案の末尾に記載のとおりです。

2 次の者の選任をお願いしたいと存じます。

補欠執行役員候補者は次のとおりです。

氏名 (生年月日)	主 要 略 歴
わた なべ あきら 渡 邊 顯 (昭和22年2月16日生)	昭和48年4月 弁護士登録（第一東京弁護士会）
	平成3年5月 法務省・法制審議会 幹事
	平成7年1月 東京共同銀行 検査役
	平成7年6月 わかしお銀行 検査役
	平成10年4月 山一証券法的責任判定委員会 委員長
	平成14年9月 株式会社社雅秀エンタープライズ（「目黒雅叙園」） 更生管財人
	平成16年3月 株式会社トゴ（「浅草花やしき」） 更生管財人
	平成18年6月 ジャパンパイル株式会社社外取締役（現任）
	平成18年11月 株式会社ファーストリテーリング社外監査役（現任）
	平成19年6月 前田建設工業株式会社 社外取締役（現任）
	平成19年6月 株式会社角川グループホールディングス 社外監査役（現任）
	平成20年4月 成和明哲法律事務所 代表（現任）

- ・上記補欠執行役員候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記補欠執行役員候補者は、成和明哲法律事務所の代表を兼務しております。
- ・上記補欠執行役員候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。
- ・上記補欠執行役員候補者とスポンサー及び第4号議案において資産運用委託契約締結のご承認をご提案しているハドソン・ジャパン株式会社との間には、特別の利害関係はありません。なお、上記補欠執行役員候補者は、本件再生計画及びスポンサーによる本件支援の内容につき、賛同しております。

(スポンサー契約締結に至った経緯・スポンサー契約及び再生計画案の主な内容について)

### 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、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（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を以下「スポンサー等」と総称します。）を相手方として、平成21年4月7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同日、東京地方裁判所に提出いたしました。

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いたしました。

## 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。

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変替及び資産運用会社の変更

本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を上程いたします（本第1号議案及び第2号議案をご参照下さい。）。本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、現在の執行役員及び監督役員は、変更日、すなわち平成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、本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いたします。これと併せて、本投資法人は、本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「ハドソン・ジャパン」又は「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。）を締結いたします。第3号議案及び第4号議案は上記解約の決議及び新資産運用委託契約締結の承認を求めるものです。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。新資産運用会社の名称、住所及び沿革並びに新資産運用委託契約の内容は第4号議案記載のとおりです。

(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いたします。

(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。

## 第2号議案：補欠監督役員2名選任の件

### 1 議案の要領及び提案の理由

第1号議案に記載する本件再生計画の遂行に伴い、本投資法人の現監督役員である島田耕一及び藤川裕紀子の両名は、変更日、すなわち平成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をもって、その職を辞任する予定です。つきましては、現監督役員である島田耕一及び藤川裕紀子の両名が欠けた場合に備えて、補欠監督役員2名の選任をお願いいたしますと存じます。補欠監督役員が監督役員に就任した場合の任期は、規約第17条第2項但書の定めにより、前任者である監督役員の任期と同じとします。また、当該補欠監督役員候補者からは、いずれも既に就任の承諾を得ております。

### 2 次の者の選任をお願いいたしますと存じます。

補欠監督役員候補者は次のとおりです。

候補者番号	氏名 (生年月日)	主 要 略 歴
1	飯塚 隆 (昭和34年2月16日生)	昭和58年12月 等松・青木監査法人（現監査法人トーマツ）入所 昭和63年3月 公認会計士登録 平成14年11月 税理士登録 平成16年11月 株式会社HSリーゼンバーグ ディレクター（現任） 平成16年12月 Iコンサルティング株式会社 代表取締役（現任） 平成16年12月 飯塚公認会計士事務所 所長（現任） 平成17年6月 アクシスソフト株式会社 監査役（現任） 平成20年10月 スター・ホテルズ・アンド・リゾーツ投資法人 監督役員（現任） 平成21年3月 株式会社ベンチャーリパブリック 監査役（現任）

候補者番号	氏名 (生年月日)	主 要 略 歴
2	さいとうともはる 齊藤智春 (昭和41年2月2日生)	平成2年10月 監査法人トーマツ 入所 平成6年3月 公認会計士登録 平成10年2月 齊藤智春公認会計士事務所開設 所長 (現任) 平成10年6月 株式会社クリーンシステム 監査役(現任) 平成15年9月 税理士登録 平成16年5月 株式会社ソフウェル 監査役(現任) 平成19年8月 スター・ホテルズ・アンド・リゾーツ投資法人 監督役員(現任) 平成20年2月 有限会社エム・アール・ティ 取締役 (現任)

- ・上記補欠監督役員候補者は、両名とも、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記補欠監督役員候補者は、両名とも、本投資法人との間には特別の利害関係はありません。
- ・上記補欠監督役員候補者とスポンサー及び第4号議案において資産運用委託契約締結のご承認をご提案しているハドソン・ジャパンとの間には、特別の利害関係はありません。なお、上記補欠監督役員候補者は、本件再生計画及びスポンサーによる支援の内容につき、賛同しております。

### 第3号議案：資産運用委託契約解約の件

#### 議案の要領及び提案の理由

本投資法人は、本件再生計画の実現に向けて、第1号議案末尾の「スポンサー契約締結に至った経緯・スポンサー契約及び再生計画案の主な内容について」及び第4号議案において記載のとおり、ハドソン・ジャパンとの間で新たな資産運用委託契約を締結する予定です。そのため、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で締結した平成16年9月27日付資産運用委託契約（その後の修正及び変更を含みます。以下「本資産運用委託契約」といいます。）を、変更日、すなわち平成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（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）をもって解約することといたしました。そこで、本投資主総会において、本資産運用委託契約の解約につき承認をお願いするものであります。なお、当該承認は、第4号議案「資産運用委託契約締結承認の件」が承認可決されることを条件として効力を生じるものいたします。

### 第4号議案：資産運用委託契約締結承認の件

#### 1 議案の要領及び提案の理由

本投資法人は、本件再生計画の実現に向けて、ハドソン・ジャパンとの間で、後記の内容で資産運用委託契約（投信法第188条第1項第4号に定めるものを意味し、以下「新資産運用委託契約」といいます。）を締結することといたしました。そこで、本投資主総会において、本投資法人がハドソン・ジャパンとの間で新資産運用委託契約を締結することにつき承認をお願いするものであります。なお、当該承認は、第3号議案「資産運用委託契約解約の件」が承認可決されることを条件として効力を生じるものいたします。

2 資産運用委託契約を締結しようとする資産運用会社の名称、住所及び沿革は次のとおりです。また、当該委託契約書の内容は別紙記載のとおりです。

商号：	ハドソン・ジャパン株式会社
設立日：	平成18年8月30日
沿革：	投資法人資産運用業務などを目的として会社設立（旧商号スター・ホテル・リート・マネジメント株式会社） 平成18年12月、宅地建物取引業者の免許取得 平成19年2月、宅地建物取引業法上の取引一任代理等認可の取得 平成19年4月、投資信託及び投資法人に関する法律に基づく投資信託委託業の認可を取得 平成19年9月、金融商品取引法施行により金融商品取引業（投資運用業）みなし登録 平成20年7月、金融商品取引業（投資助言・代理業）の追加登録、不動産鑑定業者の登録 平成20年8月、ハドソン・ジャパン株式会社（投資助言・代理業）を吸収合併し、現在の商号（ハドソン・ジャパン株式会社）に変更 平成20年12月、第二種金融商品取引業の追加登録 平成21年1月、株式会社スター・アセット・マネジメント（投資運用業、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業）を吸収合併 現在、金融商品取引業者として私募ファンドのアセットマネジメント業務等を行うほか、事務代行、資産適正評価及び経営コンサルティング業務などを展開中。
資本金：	100百万円
役員：	代表取締役          デービッドニシダ
本店：	東京都港区虎ノ門五丁目1番5号
従業員数：	251名（平成21年2月末日時点）
事業内容：	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） 不動産の鑑定評価業務、経営コンサルティング業務 会社事務代行業務、資産適正評価業務等
取得免許等：	金融商品取引業 関東財務局長（金商）第344号 不動産鑑定業 東京都知事登録(1) 第2191号 宅地建物取引業 東京都知事登録(1) 第86846号 取引一任代理認可 国土交通大臣認可第53号

株主：	ハドソン・ホールディングス・エルエルシー（100%）
主要顧客：	ローン・スター・ファンドをスポンサーとする法人等

#### 参考事項

本投資主総会に提出される議案のうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、本投資法人の規約第14条第1項及び第2項に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。なお、上記の第1号議案乃至第4号議案の各議案につきましては、いずれも相反する趣旨の議案には該当いたしておりません。

以 上

# 資 産 運 用 委 託 契 約 書

委託者：ニューシティ・レジデンス投資法人

受託者：ハドソン・ジャパン株式会社

# 資産運用委託契約書

ニューシティ・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」という。）とハドソン・ジャパン株式会社（以下「運用会社」という。）は、運用会社が本投資法人の委託を受けて本投資法人の資産（以下「運用資産」という。）の運用（その指図を含む。以下同じ。）に係る業務を行うに関し、以下の通り資産運用委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。

## 第1条（目的）

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。以後の改正を含む。以下「投信法」という。）に基づき、本投資法人の規約（以下「規約」という。）及び本契約に従い、第3条に規定する資産の運用に係る業務その他の業務（以下「委託業務」という。）の全部を運用会社に委託し、運用会社はこれを受託する。

## 第2条（権限の委任）

本投資法人は、運用会社が委託業務を行うために必要な一切の権限（金融商品等の価値等の分析に基づく投資判断に基づいて有価証券又はデリバティブ取引に係る権利に対する投資として、金銭その他の財産の運用を行う権限及び宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以後の改正を含む。以下「宅建業法」という。）第50条の2の規定に基づき、宅地又は建物の売買、交換又は賃借に係る判断の全部を運用会社に一任するとともに、当該判断に基づきこれらの取引の代理又は媒介を行う権限を含む。）を運用会社に付与する。

## 第3条（委託業務）

本契約に基づき本投資法人が運用会社に委託する委託業務の内容は、以下の通りとする。

- (1) 運用資産の運用に係る業務（以下「資産運用業務」という。）
- (2) 本投資法人が行う資金調達に係る業務（以下「資金調達業務」という。）
- (3) 運用資産の状況についての本投資法人への報告業務（以下「報告業務」という。）
- (4) 運用資産に係る運営計画の策定業務（以下「運営計画策定業務」という。）

- (5) その他本投資法人が随時委託する前各号の業務に付随し又は関連する業務

#### 第4条（資産運用業務）

資産運用業務の内容は、以下の通りとする。

- (1) 本投資法人のための資産の取得
- (2) 運用資産につき、その権利者としての権限（運用資産の管理を第三者に委託する権限、信託受託者又は管理会社に対し同意、承認等を付与する又は付与しない権限、指示を行う又は行わない権限、第三者から通知を受領する権限その他の権限を含むがこれらに限らない。）を行使して行う運用資産の運営
- (3) 運用資産の処分
- (4) 前各号の行為に付随し又は関連する業務

#### 第5条（資金調達業務）

資金調達業務の内容は、以下の通りとする。

- (1) 投資口の追加発行、借入れ、投資法人債の発行その他の方法による資金の調達（以下、総称して「資金調達」という。）に関する業務
- (2) 投資証券の上場申請その他の上場に関する業務
- (3) 投資主等に対する情報の適時開示その他のIR活動
- (4) 資金供給者（投資法人債管理会社を含む。）に対する報告その他の諸手続
- (5) 前各号の行為に付随し又は関連する業務

#### 第6条（報告業務）

報告業務の内容は、次の通りとする。

- (1) 運用資産の運用状況に関する報告書の作成
- (2) 委託業務に関する報告
- (3) 投信法、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。以後の改正を含む。以下「金商法」という。）その他の法令及び社団法人投資信託協会その他の定める諸規則等に基づく報告書や届出書等の作成
- (4) 前各号の行為に付随し又は関連する業務

#### 第7条（運営計画策定業務）

運営計画策定業務の内容は、次の通りとする。

- (1) 運用資産の年度運用計画及び期中運用計画（仮期中運用計画を含む。）の策定及び変更
- (2) 資産の運用に関する中長期的な基本計画の策定及び変更
- (3) 前各項の行為に付随し又は関連する業務

#### 第8条（関連契約に係る通知等）

運用会社は、第3条に定める委託業務に関連する事項について、本投資法人を代理して、本投資法人の締結した資産保管業務委託契約及び一般事務委託契約に基づく資産保管会社及び一般事務受託者に対する通知及び指図等を行うことができる。

#### 第9条（その他の指示、助言等）

運用会社は、委託業務に付随し又は関連する本投資法人の投資主に対する金銭の分配、投資口の分割又は併合、本投資法人の解散、合併その他の事項に関して本投資法人に助言を行い、又は本投資法人を代理してこれらの事項に関し指示を出し、交渉に参加し若しくは交渉を行うことができる。

#### 第10条（委託する資産）

本投資法人が運用会社に運用を委託する運用資産は、規約に規定する特定資産、投資口の募集（追加募集を含む。）等により生ずる本投資法人の投資口の引受払込に係る金銭、借入金及び投資法人債の発行により調達した金銭、敷金又は保証金その他本投資法人が第三者から受領するこれらに類する金銭並びに運用により生じた収益に係る金銭その他本投資法人の資産の全部とする。

#### 第11条（委託業務処理の基準）

1. 運用会社は、委託業務の遂行の指針として、規約、本契約、投信法、金商法その他の関係法令、本投資法人の投資証券が上場している場合には当該上場金融商品取引所及び社団法人投資信託協会の諸規則の規定等に従い、運用会社の社内規程としてリート運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」という。）を制定し、その写しを本投資法人に交付する。また、運用会社は、運用ガイドラインについて変更又は修正等を行った場合、遅滞なく、その後の最新の運用ガイドラインの写しを本投資法人に交付するものとする。
2. 運用会社は、規約、本契約、運用ガイドライン、投信法、金商法その他の

関係法令、本投資法人の投資証券が上場している場合には当該上場金融商品取引所及び社団法人投資信託協会の諸規則等を遵守し、本投資法人のために忠実にかつ善良な管理者の注意をもって委託業務を遂行するものとする。

3. 運用会社は、運用資産を運用会社の資産を含む他の資産と混同せず、分別して管理するものとする。また、運用会社は、運用資産を運用会社の資産を含む他の資産と合同せず、単独で運用するものとする。
4. 本投資法人は、運用会社の委託業務の遂行に重大な影響を及ぼす事項を決定する場合には、運用会社と事前に協議するものとする。
5. 運用会社は、委託業務の全部を第三者に委託することができないものとする。また、運用会社は、本投資法人の事前の書面による承諾を得ることなく、委託業務の一部を第三者に委託することができないものとする。
6. 本投資法人は、運用会社が委託業務を遂行するにあたり、必要に応じて運用会社に対して書面にて委託業務に係る指示を行うことができる。また、運用会社は、委託業務を遂行するにあたり、必要に応じ本投資法人に対して委託業務に関し書面による指示を求めることができる。

#### 第12条（秘密保持義務）

1. 本投資法人及び運用会社は、他方当事者の書面による事前の同意なくして、本契約の条項、本契約に基づく取引の内容及び本契約に基づき、又はこれに関連して他の当事者から受領した情報の一切を第三者に開示又は漏洩してはならず、かつ、本契約上の目的以外の目的のために使用してはならない。但し、次の各号に掲げる場合は、この限りでない。
  - ① 法令又は行政機関若しくは司法機関からの要求に基づいて開示する場合（本投資法人が発行する投資証券及び投資法人債に関連して、有価証券届出書、有価証券報告書、半期報告書、目論見書その他金商法に基づく書面により開示する場合を含む。）
  - ② 金融商品取引所、日本証券業協会又は社団法人投資信託協会の規則に従い開示が必要とされる場合
  - ③ 前二号に掲げる場合のほか、法令、規則、通達、事務ガイドライン又は業界団体の規則等により開示が必要とされる場合
  - ④ 本契約の当事者の役員、従業員、弁護士、会計監査人、税理士、不動産鑑定士、その他のアドバイザー等に本契約を履行する上で必要となる限度で開示する場合
  - ⑤ 本投資法人の投資主、投資法人債権者、資産保管会社、一般事務受託者、

借入れに係る債権者その他本投資法人の資金調達に際して開示が必要と合理的に判断される第三者（格付機関及び潜在的投資家等を含む。）及び委託業務の遂行に際して開示が必要と合理的に判断される第三者（本投資法人の資産の購入希望者等を含む。）に対し開示する場合

- ⑥ 情報の受領時に既に公知となっている情報、受領後に受領した当事者の責めによらずに公知となった情報、受領時までには受領した当事者が既に秘密保持義務を負うことなく保有していた情報、又は受領した当事者が正当な権限を有する第三者から秘密保持義務を負うことなく入手した情報を開示する場合

- 2. 運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務の委託を受けた資産運用会社として、本投資法人が運用会社に関する情報の開示を行うことについて同意する。

### 第13条（委託業務報酬）

- 1. 本投資法人は運用会社に対して、運用会社が行う委託業務に対する報酬として、次の各号に掲げる委託業務報酬を以下に定める方法及び時期にて支払うものとする。

- (1) 運用報酬1

各計算期間内において本投資法人が保有する各運用資産の保有期間に応じて、当該各運用資産の資産額に年率0.50%を乗じた額（1年を365日とした実日数による日割計算。1円未満切捨。）を運用報酬1とする。なお、「計算期間」とは、本投資法人の決算期の翌日（同日を含む。）から3ヶ月目の月末日（同日を含む。）まで、及び、当該末日の翌日（同日を含む。）から決算期（同日を含む。）までの各期間を意味する。但し、最初の計算期間は、本投資法人の成立日（同日を含む。）から最初に到来する決算期の3ヶ月前の月末日（同日を含む。）までとする。また、各運用資産の「資産額」とは、計算期間中に本投資法人が取得した運用資産については、取得時の当該運用資産に係る鑑定評価額を、それ以外の運用資産については、直前の決算期を調査の時点として鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査等による価格を意味する。運用報酬1は、各計算期間の終了日から1ヶ月以内に支払うものとする。

- (2) 運用報酬2

本投資法人の各営業期間毎に算定される運用報酬2控除前の分配可能金額の3.0%に相当する金額（1円未満切捨。）を運用報酬2とする。なお、「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められ

る企業会計基準に準拠して計算される税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額を意味する。

運用報酬2は、当該営業期間に係る決算書類の承認後1ヶ月以内に支払うものとする。

(3) 運用報酬3

本投資法人が規約に定める特定資産を取得した場合において、その取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。）の1.0%を上限とする料率を乗じた金額を運用報酬3とする。

運用報酬3は、本投資法人が当該特定資産を取得した日が属する月の翌月末日までに支払うものとする。

2. 委託業務報酬の支払に際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払に係る委託業務報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とする。）又は口座間振替の方法により支払うものとする。

#### 第14条（経費の負担）

1. 本投資法人は、運用会社が委任業務を処理するのに必要と認められる費用（以下「本投資法人負担費用」という。）を負担するものとする。運用会社は、本投資法人負担費用を、運用資産の中から支弁することができる。但し、負担の帰属につき疑義が生じた場合は、本投資法人及び運用会社の間で協議するものとする。
2. 委託業務に関連して発生する運用会社の管理費、人件費及び従業員に対する給与その他の本投資法人負担費用以外の諸費用は、第13条に定める委託業務報酬に含まれるものとする。委託業務報酬を超える諸費用が発生した場合であっても、運用会社は、本投資法人に対して当該諸費用の負担を請求することはできない。
3. 運用会社は、本投資法人負担費用について、本契約に基づく職務の遂行のために自己の財産から前払いをすることを要求されず、これらに関し責任を負わないものとする。但し、本投資法人が運用会社に対し、その支払に必要な資金を既に提供している場合はこの限りでない。
4. 本投資法人は、運用会社が本投資法人に代わって立て替えて支払った本投資法人負担費用を、遅滞なく運用会社に支払うものとする。

#### 第15条（本投資法人の求償権）

本投資法人は、運用会社に対し、運用会社が委託業務を処理するあたり、本投資法人に与えた損害又は本投資法人の投資主その他の第三者に損害を与えたため本投資法人が支払った賠償金並びに訴訟及び調停等の手続に要した一切の費用を請求することができる。但し、損害発生が運用会社の責に帰すべき事由によるものでない場合は、この限りでない。

#### 第16条（運用会社の求償権）

運用会社は、委託業務を処理するにあたり運用会社の忠実義務及び善管注意義務に反することなく損害を受けた場合は、本投資法人に対しその損害の賠償を請求することができる。

#### 第17条（調査）

1. 本投資法人は、運用会社が本投資法人のために運用する運用資産に関する帳簿及び記録その他一切の資料等について、運用会社の通常の業務時間内に、本投資法人の役員又は代理人により必要な調査を行う権利を有するものとし、運用会社はこれに応じる義務を負う。また本投資法人は、本投資法人の費用負担により運用会社に対してのあらゆる監査を行う権利を有する。調査の結果、本投資法人の役員又は代理人が是正すべき点を発見した場合、運用会社はこれを合理的期間内に是正するものとする。運用会社は、この是正のため講じた処置を書面にて本投資法人に通知するものとする。
2. 運用会社は、前項の規定における資料等の写しを運用会社の本店に備え置き、本投資法人の役員及び代理人が運用会社の営業時間内にその閲覧又は謄写を請求したときはこれに応じなければならないものとする。

#### 第18条（契約期間）

本契約は、平成21年9月1日又は本投資法人が遂行する再生手続（東京地方裁判所平成20年（再）第249号 再生手続開始申立事件。以下「本件再生手続」という。）における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（当日を含む。但し、合理的な理由が生じた場合は本投資法人と運用会社が別途合意する日とする。）に効力を生ずるものとし、その有効期間は当該効力を生じた日から平成22年8月31日までとする。但し、期間満了の3ヶ月前までに双方いずれからも書面による別段の申し出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に1年間延長されるものとし、以後も同様とする。

## 第19条（契約の解約）

1. 本投資法人又は運用会社は、相手方に対し、3ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、運用会社は本投資法人の同意を得た上で、本契約を解約することができる。
2. 前項の規定にかかわらず、本投資法人は、運用会社が次の各号に掲げる事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により本契約を解約することができるものとする。
  - (1) 運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき
  - (2) 前号に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき
3. 本投資法人は、運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、本契約を解約しなければならない。この場合、運用会社は本契約の解約に同意するものとする。
  - (1) 宅建業法第3条第1項の免許を受け、かつ同法第50条の2の認可を受けている金融商品取引業者でなくなったとき
  - (2) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
  - (3) 解散したとき
4. 本条各項の規定に基づく中途解約がなされたときは、本投資法人は、中途解約日の後、直ちに、中途解約日までに相当する委託業務報酬額を運用会社に支払うものとする。
5. 運用会社は、本投資法人に対し、本契約の終了にあたり、委託業務の引継ぎに必要な事務を行うなど、本契約終了後の事務の移行に関して協力する義務を負うものとする。
6. 運用会社は、本契約の終了にあたり、運用会社が代理保管していたすべての記録、書類、資料等（書類上の記録、電磁的記録その他の媒体で記録が合理的に保存されるものを含むがこれらに限られない。）及びそれらを複製した場合には、そのすべての複製物を、本投資法人又は本投資法人の指定する第三者に対して引き渡すものとする。

## 第20条（通知義務）

1. 運用会社は、本契約に基づき本投資法人が運用会社に委託する委託業務について、第三者からの訴えの提起、保全処分、強制執行等を受けた場合、並びに取締役、監査役及び重要な使用人の異動等があった場合には、遅滞なく本投資法人に通知するものとする。
2. 本投資法人は、本投資法人の資産について、第三者からの訴えの提起、保

全処分、強制執行等を受けた場合、並びに執行役員及び監督役員の異動等があった場合には、遅滞なく運用会社に通知するものとする。

3. 運用会社は、本契約に基づく義務の履行又は権利の行使に関連して、本投資法人が発行する投資証券及び投資法人債券に関連する有価証券届出書、有価証券報告書、半期報告書、目論見書その他金商法に基づく書面に記載すべき事項、並びにその他法令、規則、通達、事務ガイドライン又は業界団体の規則等により開示が必要とされる事項を知った場合には、遅滞なく本投資法人に書面にかかる事項を通知するものとする。

#### 第21条（通知の方法）

1. 本契約の各条項に基づき当事者がなすべき通知、報告、指示、承認その他の連絡（以下、本条において、総称して「通知」という。）は、すべて書面によるものとし、かつ(i)手交（適切な受領確認を要する。）、(ii)ファクシミリ通信（適切な受領確認を要する。）、又は(iii)書留郵便若しくは配達証明付郵便のいずれかで、当該通知を受領すべきものに対してなされる場合にのみ、適式に通知されたとみなされる。いずれの場合も下記の住所宛てに行われるものとする。但し、各当事者は他の当事者への本条の定めに従った通知により住所等の変更を行うことができる。

本投資法人：

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  
執行役員 新井 潤  
FAX：03-6229-3826

運用会社：

東京都港区虎ノ門五丁目1番5号  
ハドソン・ジャパン株式会社  
代表取締役 デービッドニシダ  
FAX：03-5776-8602

2. 前項の規定にかかわらず、本契約に基づき本投資法人に提出されるべき日常的な報告は、第1種郵便で送付することができる。
3. すべての通知は、前二項により適切に発送された時点をもって通知されたものとみなされる。当該通知に対して応答すべき時は、(i)受領され又は受領を拒否された日から、(ii)住所変更の通知が本条に基づいて行われなかった場合には配達不能の日から起算する。

#### 第22条（権利及び義務の譲渡）

1. 本投資法人及び運用会社は、事前に他方当事者の書面による同意がない限り、本契約に基づく一切の権利及び義務及び契約上の地位を、第三者に譲渡、担保差入、処分することはできない。
2. 運用会社はその義務の全部若しくは重要な一部又は契約上の地位を第三者に譲渡する場合には、本投資法人の投資主総会における決議を経なければならない。

#### 第23条（準拠法及び管轄裁判所）

1. 本契約の準拠法は日本法とする。
2. 本投資法人及び運用会社は、本契約に関する一切の紛争について、東京地方裁判所を第一審の管轄裁判所とすることに合意する。

#### 第24条（契約の変更）

本契約は、本投資法人及び運用会社の書面による合意により変更することができる。

#### 第25条（協議事項）

本契約に定めのない事項について、又は本契約に定めた事項に疑義あるときは、本投資法人及び運用会社は、誠意をもって協議し、これを解決するものとする。

[以下余白]

以上を証するため、本投資法人及び運用会社は、本書を2通作成し、署名又は記名押印の上、各自1通を保有する。

平成21年 月 日

委託者（本投資法人）

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  
執行役員 新井 潤

受託者（運用会社）

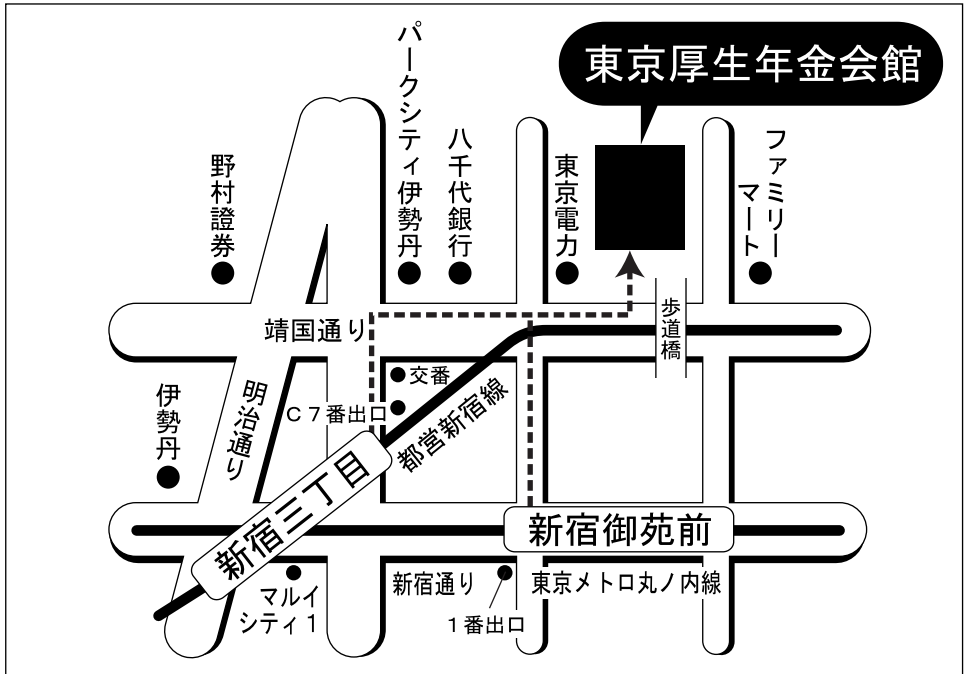
東京都港区虎ノ門五丁目1番5号  
ハドソン・ジャパン株式会社  
代表取締役 デービッドニンダ

# 投資主総会会場ご案内図

会場：東京都新宿区新宿五丁目3番1号

東京厚生年金会館 大ホール

電話 03 (3356) 1111 (大代表)



## ▶ 交通のご案内 ◀

- 東京メトロ 丸ノ内線 新宿御苑前駅下車 1 番出口【徒歩5分】
- 都営地下鉄 新宿線 新宿三丁目駅下車 C7番出口【徒歩5分】

【お問合せ先】 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  
Tel：03-6229-3860（代表）

◎駐車場の用意はいたしておりませんので、お車でのご来場はご遠慮下さいますようお願い申し上げます。