



平成 25 年 2 月 7 日

各 位

会社名 住友不動産株式会社  
代表者名 代表取締役社長 小野 寺 研 一  
(コード番号 8830 東証・大証各第一部)  
問合せ先 広報課長 茂木 哲也  
(TEL. 03-3346-1042)

永久劣後ローンの一括返済並びに行使価額修正条項付新株予約権の消滅と  
返済オプション付劣後ローンによる資金調達に関するお知らせ

当社は、平成 20 年 2 月 22 日に株式会社三井住友銀行（信託口）（以下、「SMB C 信託口」）から永久劣後ローン（以下、「旧劣後ローン」）により総額 1,200 億円を調達し、行使価額修正条項付新株予約権（以下、「本新株予約権」）を第三者割当により SMB C 信託口を割当先として発行しておりましたが、本日付の取締役会決議により、下記のとおり旧劣後ローンを一括返済し、これに伴い本新株予約権が全て消滅するとともに、新たに総額 600 億円の返済オプション付劣後ローン（以下、「新劣後ローン」）による資金調達の実施を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 資金調達の目的および背景

(1) 当社は、平成 20 年 2 月 22 日に、旧劣後ローンにより総額 1,200 億円の資金調達を行いました。旧劣後ローンの適用利率は当初 5 年間 3 ヶ月日本円 T I B O R + 1.10% ですが、平成 25 年 2 月 22 日以降は 3 ヶ月日本円 T I B O R + 2.10% に引き上げられることとなり、さらに 1 年経過後の平成 26 年 2 月 22 日以降は、旧劣後ローンの資金を拠出した金融機関に回収手段を確保させる目的で割当てた本新株予約権が、6 年間の行使制限期間を経過して行使可能な状態となります。

当社では、旧劣後ローンの適用金利引上げへの対応策につき、多面的な検討を重ねてまいりましたが、任意返済可能となる平成 25 年 2 月 22 日に旧劣後ローンを一括返済することといたしました。これに伴い、約定により当該返済日以降、本新株予約権を行使することはできなくなるため、本新株予約権は消滅します。

(2) 旧劣後ローンは、予め定められた満期がなく、任意返済を実施する場合は、格付機関が旧劣後ローンと同等以上の資本性を有すると認める方法によって返済前 6 ヶ月以内に、返済額と同額以上の代替資金の調達を意図すること（以下、「リプレースメント条項」）、一定の条件の下で利払いが停止されること、弁済順位が全ての一般債権に劣後すること等により、株式会社日本格付研究所から「高」・「75」の資本性評価を得ています。

今般任意返済を実施するに際して、以下の状況に鑑み、リプレースメント条項に従った代替資金の調達を行わないことといたしました。

- ① 旧劣後ローン実施直前期の平成19年3月期末から平成24年3月期末までの5期で、自己資本は4,091億円から5,538億円に、資本性認定額900億円(※)の1.6倍に相当する1,446億円増加しており、さらに当期(平成25年3月期)も580億円の当期純利益が見込まれるなど、期間利益による自己資本の拡充が進んだこと。

(※) 総調達額1,200億円×資本性75%=900億円

- ② 同等の資本性を有するリファイナンスを行う場合は、旧劣後ローンのステップアップ後の金利を上回る、大幅なコスト増加になる蓋然性が高いこと。
- ③ 金融緩和局面は当面継続されるという見通しが一般的で、資金調達面でのリスクは限定的であると考えられること。

- (3) このように、リプレースメント条項に拘らず任意返済を実施いたしますが、旧劣後ローンによる財務の下支え効果を勘案している債権者が存在していることは、当社が看過すべきでない事実と考えられますので、総額600億円の新旧劣後ローンを実施し、かかる債権者に配慮することといたしました。

新旧劣後ローンは、満期までの期間が60年と超長期であること、一定の条件の下で利払いが停止されること、弁済順位が全ての一般債権に劣後すること等により、株式会社日本格付研究所から「低」・「25」の資本性評価を得られる見込みで、その場合の資本性認定額は150億円(※)となります。

(※) 総調達額600億円×資本性25%=150億円

資本性認定額は、旧劣後ローンと比べ750億円減少することとなりますが、上述の通り、自己資本はこのほぼ2倍の1,446億円増加しており、さらに当期(平成25年3月期)も580億円の当期純利益が見込まれるなど、期間利益による自己資本の拡充が進んでおります。加えて、次期以降1,200億円の自己資本増加がない限り、期限前に完済できない条件の超長期(60年)の劣後性資金を600億円調達するものであります。

- (4) 旧劣後ローンによる資金調達を実施した時点では、業容拡大のための開発用地取得により有利子負債が漸増する一方で、金融情勢はサブプライムローン問題等により先行きの不確実性が高まってきておりました。その後、金融情勢の不確実性はいわゆるリーマンショックに代表される国際的な金融恐慌に発展し、急激な金融収縮により世界的に需要が落ち込む世界同時不況となりました。財務の下支えを狙った旧劣後ローンは、まさに重要な役割を果たしたといえます。

これに対して現時点の情勢は、日銀の度重なる金融緩和にも拘らず、日本国内はなかなかデフレから抜け出せず、超金融緩和の状況は長期化する気配を見せており、資金調達面でのリスクは限定的であると考えられます。

## 2. 消滅する本新株予約権の概要

- (1) 名称 : 住友不動産株式会社第1回新株予約権
- (2) 発行総数 : 24,000 個
- (3) 発行価額 : 無償
- (4) 消滅予定日 : 平成 25 年 2 月 22 日

## 3. 新劣後ローンの概要 (予定)

- (1) 借入人 : 住友不動産株式会社
- (2) 貸付人 : 株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社
- (3) 金額 : 600 億円
- (4) 実行日 : 平成 25 年 2 月 22 日
- (5) 満期日 : 平成 85 年 2 月 22 日 (60 年間)

但し、以下のいずれかの場合は、貸付実行日から 3 年が経過した後 (平成 28 年 2 月 22 日以降) の各利息支払日において、元本の全部または一部を期限前返済することができる。

① 当社が提出した当該返済日直前の有価証券報告書もしくは第 2 四半期に係る四半期報告書 (以下、合わせて「報告書」という。) における連結株主資本金額が、平成 25 年 3 月期の有価証券報告書における連結株主資本金額に 600 億円 (一部期限前返済が行われた後は、その返済金額をこれに加える) を加えた額を上回った場合。

但し、返済金額はその上回った金額を上限とし、報告書におけるデット・エクイティレシオが 4.0 未満の数値である場合に限る。

※株主資本金額とは連結貸借対照表に記載される株主資本合計の金額をいう。またデット・エクイティレシオとは連結貸借対照表から算出されるネット有利子負債金額 (短期借入金、コマーシャルペーパー、長期借入金 (1 年以内返済、ノンリコースを含む)、社債 (1 年以内償還、ノンリコースを含む) の合計金額から、現金及び預金の金額を控除した額) を株主資本金額で除した数値をいう。

② 普通株式の発行若しくは格付機関が本劣後ローンと同等以上の資本性を有すると認める方法によって、返済額と同額以上の資金調達を期限前返済前の 6 カ月以内に行った場合。

- (6) 適用利率 : ① 平成 25 年 2 月 22 日から平成 30 年 2 月 21 日まで  
3 ヶ月ユーロ円 LIBOR + 1.10%
- ② 平成 30 年 2 月 22 日以降  
3 ヶ月ユーロ円 LIBOR + 2.10%

- (7) 利息強制支払 : 株式配当、自己株式取得等の事由が生じた場合、利息の支払を停止することができない。
- (8) 利払任意停止 : 上述の利息強制支払事由が生じていない場合には、借入人の裁量により任意に利息の支払を停止することができる。
- (9) 利払強制停止 : 以下の事由が生じた場合、利息の支払は停止される。
- ① 当該利払日を含む事業年度において、株式に対して剰余金の配当を行う旨の株主総会又は取締役会の決議が全くなされていない場合。但し、当該利払日現在、当該利払日を含む事業年度の前事業年度末日の株主に対する期末配当を決定する株主総会が開催されていない場合で、かつ前事業年度において、株式に対して剰余金の配当を行なう旨の株主総会又は取締役会の決議がなされている場合を除く。
  - ② 当該利払日の 10 営業日前の日における分配可能額が本劣後特約付ローンの利息金額に満たない場合。
  - ③ 直近の 2 期連続事業年度において最終損失を連結財務諸表に計上した場合。
- (10) 担保提供 : 無担保・無保証
- (11) 弁済順位 : 全ての一般債権に対して最劣後する。
- (12) 資金使途 : 旧劣後ローンの返済資金。
- (13) 資本性評価 : 株式会社日本格付研究所「低」・「25」(見込み)

#### 4. 業績への影響の見通し

当期業績への影響は軽微です。

以 上