



平成 20 年 2 月 7 日

各 位

会社名 住友不動産株式会社
代表者名 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 執行役員企画部長 尾台 賀幸
(TEL. 03-3346-2342)

永久劣後ローン及び行使価額修正条項付新株予約権の第三者割当発行による
資金調達に関するお知らせ

当社は、平成 20 年 2 月 7 日開催の取締役会において、株式会社三井住友銀行(信託口)(以下、「SMBC信託口」)から永久劣後ローン(以下、「本劣後ローン」)により総額 1,200 億円を調達すること、及び、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SMBC信託口を割当先として発行することを決議いたしましたので、以下のとおりお知らせいたします。

本劣後ローンには、予め定められた満期がないなどの諸条件があるので、本劣後ローンのみでは一般的な銀行による資金拠出は困難ですが、本劣後ローンの回収手段を確保させる目的で本新株予約権を割当てることにより、この困難を解消することとしました。したがって、本新株予約権の発行条件は、この目的に合致するような条件(後述「1. (2) (ii) 本新株予約権」をご参照ください。)とし、本新株予約権が行使されて株式の希薄化を生ずる可能性は限定的となるよう配慮しております。

なお、本劣後ローンは、SMBC信託口により実行されるものですが、当該信託口は、本件の資金調達のために設立された有限責任中間法人エスエヌエー(以下、「SNA」)が複数の金融機関(以下、「貸付金融機関」)から借入れた資金の金外信託を受けることにより、本劣後ローンのための資金を調達する予定です。貸付金融機関は当社の主要取引金融機関数社により構成される予定であり、決定次第改めてお知らせします。

1. 本劣後ローン及び本新株予約権による資金調達の目的及び背景

(1) 資金調達の目的及び背景

当社グループは、一昨年 11 月に「第三次成長3ヵ年計画(平成 19 年 4 月～平成 22 年 3 月)」(以下、「本計画」)を発表し、昨年 4 月からスタートさせております。本計画は、バブル崩壊の打撃を克服し過去最高益を更新した「経営再建4ヵ年計画」と二次にわたる成長計画(「新成長3ヵ年計画」、「巡航成長3ヵ年計画」)を引き継ぐ、第三次の成長計画です。本計画では、これまでの計画を通じ 10 期続けてきた増収増益路線をさらに 3 期継続させるとともに、その成長ペースを維持することを基本方針に掲げています。また、数値目標としては、3ヵ年計画期間中の累計業績を、売上高 2 兆 4,000 億円、営業利益 4,700 億円、経常利益 3,800 億円として

います。

その初年度である平成 20 年 3 月期の通期業績は、売上高 6,900 億円(3ヵ年計画達成率 29%)、営業利益 1,500 億円(同 32%)、経常利益 1,200 億円(同 32%)を予想しており、3ヵ年計画累計業績目標に対する達成率から見て、順調なすべり出しと判断しています。

開発用地の取得も、本計画発表時以降、順調に進捗しました。その結果、平成 19 年 3 月期末の純有利子負債は 1 兆 3,438 億円と、平成 18 年 3 月期末の 1 兆 1,508 億円と比べて増加しましたが、上述のとおり業績は順調に推移しており、中長期的に内部留保の蓄積による適切な資本構成の構築が展望できる状況にあります。

しかるに、このところの金融情勢は、サブプライムローン問題や資源価格高騰などにより、不確実性が高まってきました。この不確実性の影響を抑えて将来の利益成長基盤をより確実なものとし、株主価値の更なる向上を目指すためには、財務の安定性改善の重要性が増しております。

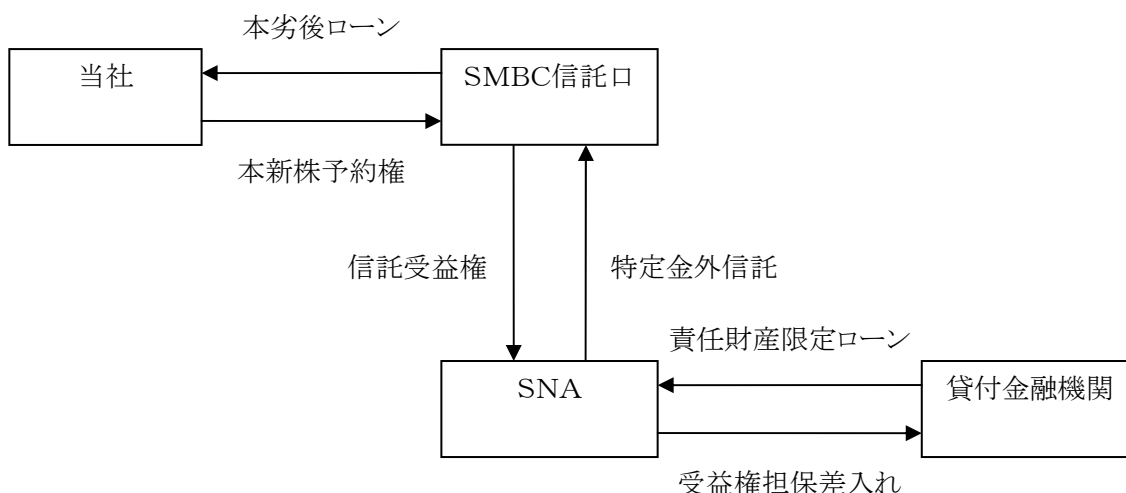
この状況への対応にあたり、自己資本を直截に拡充できる時価発行増資では発行済株式の増加及び一株当たり利益の減少等の株式の希薄化を招くことになり、他方、長期負債の積み増しでは財務構成比率の改善につながりません。そこで、本劣後ローンと本新株予約権とを組み合わせた今回の資金調達は、株式の希薄化が直ちには生じず、また、将来生ずる可能性も抑制できる仕組みとなっており、かつ、格付機関から 75%相当の高い資本性評価を得られる見通しであることから、実質的な財務構成比率を改善し、財務の安定性を高める適切な資金調達手段であると判断いたしました。

(2)資金調達の仕組みの概要

本件の資金調達の仕組みの概要は、次のとおりです。

- 本件の資金調達のために設立されたSNAは、SNAを委託者兼受益者、株式会社三井住友銀行を受託者として特定金外信託を設定します。
- SNAは、貸付金融機関から期間 6 年の責任財産限定ローンを借入れ、当該借入金を金外信託します。
- 当社は、SMBC信託口の本新株予約権を割当て、SMBC信託口から本劣後ローンを借入れます。
- SNAは、責任財産限定ローンの担保として、本劣後ローンに係る弁済金と本新株予約権を信託財産とする上述特定金外信託の信託受益権を貸付金融機関に差入れます。

※ 上記の責任財産限定ローン及び本劣後ローンは、平成 20 年 2 月 22 日に実行され、同日、本新株予約権がSMBC信託口に対して割当てられます。



(i) 本劣後ローン

● 本劣後ローンの概要(予定)

借入人 : 住友不動産株式会社
 貸付人 : 株式会社三井住友銀行(信託口)
 金額 : 120,000,000,000 円
 実行日 : 平成 20 年 2 月 22 日
 満期日 : 期限は定めない。

※ 但し、貸付実行日から 5 年が経過した場合(平成 25 年 2 月 22 日以降)、又は、借入人の増資による資金調達した場合等に、任意返済可能となる。任意返済に際しては、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前 6 ヶ月以内に、返済額と同額以上の資金調達を意図する。

適用利率 : ① 平成 20 年 2 月 22 日から平成 25 年 2 月 21 日まで
 3 ヶ月日本円TIBOR+1.10%
 ② 平成 25 年 2 月 22 日以降
 3 ヶ月日本円TIBOR+2.10%

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、利息の支払停止ができない。

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利息の支払停止ができる。

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。

i) 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。ii)利払日の 10 営業日前の日における分配可能額が本劣後ローンの利払いに満たない場合。iii) 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。

- 担保提供 : 無担保・無保証
弁済順位 : 全ての一般債権に対して最劣後する。
資金使途 : 取得済み開発用地商品化のための設備投資資金、及び、借入金返済に充当する予定。

●資本性評価

本劣後ローンは、予め定められた満期がないこと、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、格付機関から 75%相当の資本性評価を得られる見通しです。

(ii)本新株予約権

本新株予約権は、本劣後ローン債権者に回収手段を確保させる目的で割当てますので、その目的に合致する条件としています。具体的には以下のとおりです。

●本新株予約権と本劣後ローンの一体性

本新株予約権と本劣後ローンとが実質的に一体不可分となるような仕組みにしています。

- ① 本新株予約権は本劣後ローンが実行されなければ行使することができず(したがって、本新株予約権は消滅します。)、かつ、本新株予約権の行使に際して出資される財産を本劣後ローンの元本債権のみに限定しています。
- ② 本劣後ローン元本の全部を返済した場合には、当該返済日以降、その返済により消滅した本劣後ローン元本に係る本新株予約権の行使はできないこととしています。また、本新株予約権の割当契約において、本劣後ローン元本の一部を返済した場合には、当該返済額に対応する個数の新株予約権を当社が無償で取得する旨定める予定です。
- ③ 本新株予約権の譲渡には当社取締役会の決議による承認を要するものとして、本新株予約権の譲渡制限を設けています。また、割当予定先であるSMBC信託口との本劣後ローン契約において、割当予定先は本劣後ローン債権を原則として本新株予約権者でない者に譲渡できない旨定める予定です。これにより、原則として、本劣後ローン債権と本新株予約権は随伴性を有することとなり、それぞれが異なる者に帰属することがないようにしています。

これらの条件により、原則として本新株予約権と本劣後ローンとが単独でそれぞれ存続する、又は異なる者に帰属することはありません。

●行使価額修正条項

本新株予約権は、本劣後ローン債権者の資金回収手段を保全するという趣旨に合致するよう、行使価額を時価(直前 20 営業日終値平均とし、一時的な株価変動による影響を極力排除するようにしています。)の 95%、下限行使価額を 1,087 円に設定する行使価額修正条項を付しました。具体的には、別添の発行要項「9.行使価額の修正」をご参照ください。

●行使期間と行使制限条項

本劣後ローンには予め定められた満期がないこと、及び、本新株予約権は本劣後ローンの回収手段を確保させるために発行されるという目的を勘案し、本新株予約権の行使期間は、超長期の 50 年としました。ただし、本新株予約権の行使の条件として、平成 20 年 2 月 22 日から 6 年後の応当日までの間においては、以下に掲げる事由に該当する場合に、各々に定める期間においてのみ本新株予約権を行使することが可能となる行使制限を設けました。

- ① 本劣後ローンの利息の支払が繰り延べられた場合、又は停止した場合：
当該事由が生じた日以降の期間
- ② 当社の普通株式について、日本のいずれかの金融商品取引所(金融商品取引法第 2 条第 16 項に規定する金融商品取引所をいう。以下同じ。)において上場廃止された場合(ただし、上場廃止基準に抵触しない、又は抵触するおそれのない状況において、当社の意思により、当社が、当社の普通株式が上場されている金融商品取引所に対して上場廃止申請を行った場合(当該金融商品取引所以外の他の金融商品取引所に当社の普通株式が上場されている場合に限る。))を除く。):
当該事由が生じた日以降の期間
- ③ 当社の普通株式が上場廃止となる合併、株式交換及び株式移転その他これらに準ずる会社組織の変更に係る行為が行われることが公表された場合：
当該事由が生じた日以降の期間
- ④ 取引所金融商品市場(金融商品取引法第 2 条第 17 項に規定する取引所金融商品市場をいう。)において当社の普通株式が整理銘柄又は整理ポストに指定された場合(ただし、上場廃止基準に抵触しない、又は抵触するおそれのない状況において、当社の意思により、当社が、当社の普通株式が上場されている金融商品取引所に対して上場廃止申請を行った場合(当該金融商品取引所以外の他の金融商品取引所に当社の普通株式が上場されている場合に限る。))を除く。):
当該事由が生じた日以降の期間
- ⑤ 当社に対して公開買付け開始公告(金融商品取引法第 27 条の 3 第 1 項に規定する公告をいう。)がなされた時:

当該公告に係る公開買付けが終了した時又は中止されることが公表された時までの期間

- ⑥ 当社が各本新株予約権の新株予約権者に対して行使制限を解除する旨を書面で通知した場合：

当該通知で定める期間(ただし、当該通知において期間に関する定めがない場合、新株予約権者が当該通知を受領した日以降の期間)

- ※ 上記⑥の行使制限を解除する場合としては、潜在株主の意見を反映させるべき事態が生じる、又は、生じる可能性が大きいと考えられる事態が発生した場合を想定しています。具体的には、主要な事業部門の事業譲渡、総資産の3割超の資産売却、その他経営方針の重大な変更に関わる事項等を想定しています。

なお、本新株予約権の割当契約において、割当予定先が、本新株予約権を行使しようとする日を含む暦月において、割当日における当社の発行済株式数の10%を超えて当社の株式を取得することとなる本新株予約権の行使を制限する旨定める予定です(東京証券取引所の定める有価証券上場規程第435条第2項及び有価証券上場規程施行規則第436条第1項から第5項まで、並びに大阪証券取引所の定める企業行動規範に関する規則第5条第1項及び企業行動規範に関する規則の取扱い1(1)から(6)までの定めに基づいた措置を講じます。)

(iii) 貸付金融機関の構成

上述のとおり、SMBC信託口は、SNAが貸付金融機関より借入れた資金の金外信託を受けることにより本劣後ローンの資金を調達して、当社に対する本劣後ローンを実行します。SNAは、貸付金融機関より借入れた資金の担保として、本劣後ローンに係る弁済金と本新株予約権を信託財産とする信託受益権を貸付金融機関に差入れます。このことから、貸付金融機関は、実質的な本劣後ローン資金の拠出者であり、当社の将来性、安定性に対する信認が不可欠なことから、当社の主要取引金融機関数社により構成される予定です。これについては、決定次第改めてお知らせします。

(iv) 本劣後ローン及び本新株予約権による資金調達を選択した理由

当社は、今回の資金調達を決定するに際して様々な資金調達的手段について慎重に検討を重ねた結果、以下の理由から本劣後ローン及び本新株予約権による資金調達(以下、「本スキーム」)が、当社にとって現時点では最善の選択肢であると判断いたしました。

- ① 自己資本を直截に拡充できる時価発行増資では、発行済株式の増加及び一株当たり利益の減少等の株式の希薄化を招くことになるが、本劣後ローンは、株式の希薄化を招かないこと。
- ② 本劣後ローンとの随伴性を有する本新株予約権には、行使制限条項が設定されて

いるため、本新株予約権が行使される可能性は限定的であり、一般的な新株予約権付社債等に比べ、株式の希薄化が生ずる可能性を抑制できること。

- ③ 一般的な長期負債の積み増しでは、財務構成比率の改善につながらないが、本劣後ローンは、格付機関から75%相当の高い資本性評価を得られる見通しなので、実質的な財務構成比率を改善し、財務の安定性を高めることができること。
- ④ 劣後ローン又は超長期ローンのみによる調達では、一般的な銀行は資金拠出が困難であるが、本劣後ローンとその回収手段を確保させる目的で本新株予約権を発行する本スキームは、この困難を解消できて(当社の主要取引金融機関数社による資金拠出が予定されています。)、金利水準などの諸条件も劣後ローン又は超長期ローンのみによる調達に比べて有利な条件と判断されること。

2. 本劣後ローン及び本新株予約権により調達する資金の額及び用途

(1) 調達する資金の額

120,000,000,000 円

※ 新株予約権の発行諸費用の概算額 50,000,000 円を差し引いた差引手取概算額は、119,950,000,000 円です。

(2) 調達する資金の用途

取得済み開発用地商品化のための設備投資資金、及び、借入金返済に充当する予定です。

(3) 調達する資金用途の合理性に関する考え方

取得済み開発用地の商品化により、中長期的な収益基盤の更なる強化が図れます。また、本劣後ローンは、格付機関から75%相当の高い資本性評価を得られる見通しであることから、当社の実質的な自己資本の拡充、財務体質の強化につながるため、今後の資金調達コストの低減にも寄与するものと考えております。

3. 最近3年間の業績及びエクイティ・ファイナンスの状況

(1) 最近3年間の業績(連結)

(単位:百万円)

決 算 期	平成17年3月期	平成18年3月期	平成19年3月期
売上高	616,114	646,525	676,834
営業利益	100,291	112,023	137,176
経常利益	74,393	87,038	112,406
当期純利益	15,547	32,506	50,299
1株当たり当期純利益(円)	32.64	68.33	105.92
1株当たり配当金(円)	9.00	10.00	14.00
1株当たり純資産(円)	673.40	790.74	861.93

(2)現時点における発行済株式数及び潜在株式数の状況(平成20年2月6日現在)

	株式数	発行済株式数に対する比率
発行済株式数	476,085,978	100%
潜在株式数	-	0%

(3)今回の新株予約権発行後における発行済株式数及び潜在株式数の状況

	株式数	発行済株式数に対する比率
発行済株式数	476,085,978	100%
当初行使価額(2,440円)における潜在株式数	49,180,326	10.3%
下限行使価額(1,087円)における潜在株式数	110,395,584	23.2%

(4)最近の株価の状況

①過去3決算期間及び今決算期の状況(平成20年2月6日現在) (単位:円)

	平成17年3月期	平成18年3月期	平成19年3月期	平成20年3月期
始値	1,373	1,291	3,250	4,500
高値	1,460	3,260	5,270	4,940
安値	998	1,132	2,430	2,125
終値	1,294	3,260	4,470	2,440

②最近6ヶ月の状況 (単位:円)

	8月	9月	10月	11月	12月	1月
始値	3,610	3,800	4,040	4,010	3,450	2,650
高値	4,110	4,190	4,290	4,060	3,490	2,675
安値	3,380	3,070	3,610	3,020	2,665	2,125
終値	3,790	4,040	4,030	3,350	2,765	2,615

③発行決議日における株価

始値： 2,420円

(5)今回の劣後ローン及び新株予約権発行

調達・発行期日	平成20年2月22日
調達資金の額	120,000,000,000円
調達時の発行済株式数	476,085,978株
新株予約権発行による潜在株式数	当初行使価額(2,440円)における潜在株式数: 49,180,326株 下限行使価額(1,087円)における潜在株式数: 110,395,584株
割当予定先	株式会社三井住友銀行(信託口)

※ 新株予約権の発行諸費用の概算額 50,000,000 円を差し引いた差引手取概算額は、119,950,000,000 円です。

(6) 最近 3 年間のエクイティ・ファイナンスの状況

行っておりません。

4. 大株主及び持株比率(平成 19 年 9 月 30 日現在)

(単位:千株)

株主名	持株数	出資比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	17,949	3.77%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	17,514	3.68%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	14,008	2.94%
株式会社三井住友銀行	11,990	2.52%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103 (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行)	9,345	1.96%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行)	8,163	1.71%
住友信託銀行株式会社	8,136	1.71%
鹿島建設株式会社	7,912	1.66%
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジヤスデツク アカウント (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	6,928	1.46%
三井住友海上火災保険株式会社	6,740	1.42%
計	108,688	22.83%

5. 業績への影響の見通し

当期業績への影響は軽微です。

6. 新株予約権発行条件等の合理性

(1) 行使価額の算定根拠

本新株予約権は、本劣後ローン債権者の資金回収手段を保全するという趣旨に合致するよう、行使価額修正条項を付すこととしています。平成 16 年 3 月に実施した時価発行増資の条件を踏まえて、既存株主に配慮しつつ、貸付金融機関との交渉を行った結果、行使価額を時価(直前 20 営業日終値平均とし、一時的な株価変動による影響を極力排除するようにしています。)の 95%、下限行使価額を 1,087 円に設定しております。

(参考)平成 16 年 3 月の時価発行増資

算出基準価格(時価)	:	1,110 円
発行価格(投資家の払込金額)	:	1,087 円 (時価の 97.93%)
発行価額(当社の受取金額)	:	1,042.60 円(時価の 93.93%)

(2) 払込金額の算定根拠

行使価額、行使制限その他の本新株予約権の諸条件に加え、当社普通株式の市場価格及びその株価変動率などを前提として算定した本新株予約権の理論的価値を踏まえ、以下の事情などを総合的に勘案して、本新株予約権と引換えに金銭の払込みを要しないものとなりました。

- ① 劣後ローンのみによる調達では、一般的な銀行は資金拠出が困難であるが、劣後ローンの回収手段を確保させる目的で本新株予約権を発行することにより、この困難を解消できて(当社の主要取引金融機関数社による資金拠出が予定されています。)、その資金を得ることで当社は経済的価値を享受できると考えられること。
- ② 本新株予約権と実質的に一体不可分である本劣後ローンの金利水準などの諸条件は、劣後ローンのみによる調達に比べて有利な条件と判断されるので、その条件にて本劣後ローンによる調達することで当社は経済的価値を享受できると考えられること。
- ③ 本劣後ローン元本の全部を返済した場合には、当該返済日以降、その返済により消滅した本劣後ローン元本に係る本新株予約権の行使はできないこと。
- ④ 本新株予約権の割当契約において、本劣後ローン元本の一部を返済した場合には、当該返済額に対応する個数の新株予約権を当社が無償で取得する旨定める予定であること。

(3) 発行数量及び株式の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本新株予約権には行使制限その他の諸条件が付されており、本新株予約権の行使により株式の希薄化が生ずる可能性は限定的となるよう配慮しています。また、行使価額修正条項付なので潜在株式数は一定ではありませんが、下限行使価額(1,087円)を設定していることなどから、本新株予約権の行使により増加する株式数は最大でも110,395,584株に止まるので、株式の希薄化の規模も限定的であり、また、本新株予約権の割当契約において、割当予定先が、本新株予約権を行使しようとする日を含む暦月において、割当日における当社の発行済株式数の10%を超えて当社株式を取得することとなる本新株予約権の行使を制限する旨定める予定なので、市場に過度な影響を与える可能性も限定的であると判断しています。

7. 新株予約権割当予定先の選定理由等

(1) 割当予定先の概要

割当予定先の名称		株式会社三井住友銀行(信託口)	
割当新株予約権数		24,000個	
払込金額		0円	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	
	代表者の氏名	頭取 奥 正之	
	資本の額	664,986百万円	
	事業の内容	銀行業務	
	大株主及び持株比率	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 100%	
当社との関係	出資関係	当社が保有している割当予定先の株式数	—
		割当予定先が保有している当社の株式数	11,990,199株
	人的関係		該当事項なし
	取引関係等		預金・借入取引等

(注) 1 割当予定先の内容及び当社との関係の欄は、平成19年9月30日現在のものです。

2 当社は、平成19年9月30日現在、割当予定先の親会社である株式会社三井住友フィナンシャルグループの普通株式を4,591.98株保有しております。

(2) 割当予定先を選定した理由

本新株予約権は、本劣後ローンの回収手段を確保させる目的で、本劣後ローンの貸付人となるSMBC信託口に割当てするものです。

(3) 割当予定先の保有方針

本新株予約権の譲渡には当社取締役会の決議による承認を要するものとして、本新株予約権の譲渡制限を設けています。また、割当予定先であるSMBC信託口との本劣後ローン契約において、割当予定先は本劣後ローン債権を原則として本新株予約権者でない者に譲渡できない旨定める予定です。これにより、原則として、本劣後ローン債権と本新株予約権は随伴性を有することとなり、それぞれが異なる者に帰属することがないようにしているため、割当予定先は本劣後ローンの債権者である限り、本新株予約権を保有することが予定されています。

(4) 株券貸借に関する契約

当社の役員又は大株主とSMBC信託口との間で、本スキームに関連して当社株券の貸借に関する契約等を締結する予定は、当社の知る限り、ありません。

なお、当社は、SMBC信託口との間で、原則として、SMBC信託口が本新株予約権の行使により取得することとなる株式の数量の範囲内で行う当該株式と同一銘柄の株式の売付け等

以外の本新株予約権の行使に関わる空売りを目的として、当該株式の借株を行わない旨を合意する予定であります。

以上

(別紙) 発行要項

住友不動産株式会社
第1回新株予約権発行要項

1. 新株予約権の名称
住友不動産株式会社第1回新株予約権（以下「本新株予約権」という。）
2. 本新株予約権の払込金額
本新株予約権と引換えに金銭の払込みを要しない。
3. 申込期間
平成20年2月22日
4. 本新株予約権の割当日
平成20年2月22日
5. 本新株予約権の目的である株式の種類及び数
本新株予約権の目的である株式の種類は当社普通株式とし、本新株予約権1個の行使により当社が当社普通株式を新たに発行し又はこれに代えて当社の保有する当社普通株式を処分する（以下当社普通株式の発行又は処分を「交付」という。）数（以下「割当株式数」という。）は、金5,000,000円（以下「出資金額」という。）をその時有効な行使価額（第8項第(2)号に定義する。）で除して得られる最大整数とする（ただし、1株未満の端数が生じたときはこれを切り捨て、現金による調整は行わない。）。本新株予約権の新株予約権者（以下「本新株予約権者」という。）が本新株予約権複数個の行使を同時に行った場合には、当社が当社普通株式を交付する数は、当該本新株予約権者により行使された本新株予約権の数に出資金額を乗じて得られる金額を上記の行使価額で除して得られる最大整数とする（ただし、1株未満の端数が生じたときはこれを切り捨て、現金による調整は行わない。）。
6. 本新株予約権の総数 24,000 個
7. 新株予約権証券
本新株予約権については、新株予約権証券を発行しないものとする。
8. 本新株予約権の行使に際して出資される財産の内容及びその価額
 - (1) 各本新株予約権の行使に際して出資される財産は、株式会社三井住友銀行（信託口）及び当社との平成20年2月19日付劣後特約付金銭消費貸借契約（以下「劣後ローン契約」という。）に基づく貸金元本債権（以下「劣後ローン債権」という。）とし、その価額は、本新株予約権1個につき、金5,000,000円とする。本新株予約権の行使に際して出資された劣後ローン債権は、当該出資と同時に、弁済期が到来したものとみなされ、かつ、混同により消滅する。
 - (2) 本新株予約権の行使により当社が当社普通株式を交付する場合において、本新株予約権の行使に際して出資される劣後ローン債権の当社普通株式1株あたりの価額（以下「行使価額」という。）は、当初2,440円とする。ただし、行使価額は第9項又は第10項に定めるところに従い修正又は調整されることがある。
9. 行使価額の修正
 - (1) 平成20年2月22日以降、行使価額は、第15項第(2)号に定める本新株予約権の各行使の効力発生日（以下「修正日」という。）以降、修正日の前日ま

で（当日を含む。）の20連続取引日（ただし、株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（気配表示を含む。以下同じ。）のない日は除き、修正日の前日が取引日でない場合には、当該前日の直前の終値のある取引日までの20連続取引日とする。以下「時価算定期間」という。）の毎日の終値（以下「基準価格」という。）の平均値の95%に相当する金額（1円未満の端数が生じたときはこれを切り捨てる。以下「修正後行使価額」という。）に修正される。なお、時価算定期間内に、次号に定める基準価格調整事由が生じた場合には、上記の計算における時価算定期間の各取引日の基準価格は、第10項に準じて、当社が適当と判断する値に調整され、調整された基準価格を用いて修正後行使価額を算出する。ただし、かかる算出の結果、修正後行使価額が金1,087円（以下「下限行使価額」という。ただし、第10項による調整を受ける。）を下回る場合には、修正後行使価額は下限行使価額とする。

- (2) 前号に規定する「基準価格調整事由」とは、次の①から⑤までのいずれかに該当する場合とする。
- ① 第10項第(3)号②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する場合（ただし、当社普通株式を交付する旨の定めのある証券、又は当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）その他の証券又は権利の取得、転換又は行使によって当社普通株式を交付する場合を除く。）であって、以下のいずれかに該当するとき
 - (イ) 払込期日又は払込期間の末日が時価算定期間に含まれるとき（当該募集において株主に当社普通株式の割当てを受ける権利を与える場合を除く。）
 - (ロ) 当該募集において株主に当社普通株式の割当てを受ける権利を与える場合であって、当該権利を与える株主を定めるための基準日を定め、かつ当該基準日に係る株式会社東京証券取引所の定める権利落の期日（以下「権利落の期日」という。）が時価算定期間に含まれるとき
 - ② 当社普通株式の分割又は当社普通株式の無償割当て（以下「株式分割等」という。）を行う場合であって、当該株式分割等により株式を取得する株主を定めるための基準日を定め、かつ当該基準日に係る権利落の期日が時価算定期間に含まれるとき
 - ③ 第10項第(3)号②に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する旨の定めのある証券若しくは権利、又は第10項第(3)号②に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式の交付を受けることができる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）その他の証券又は権利を交付する場合（無償割当ての場合を含む。）
 - (イ) 払込期日又は払込期間の末日が時価算定期間に含まれるとき（当該募集において株主に当該証券又は権利の割当てを受ける権利を与える場合を除く。）
 - (ロ) 当該募集において株主に当該証券又は権利の割当てを受ける権利を与える場合であって、当該権利を与える株主を定めるための基準日を定め、かつ当該基準日に係る権利落の期日が時価算定期間に含まれるとき
 - ④ 株式の併合、合併、会社分割、株式移転又は株式交換のために基準価格の調整を必要とする場合

- ⑤ 前①から④までの他、当社の発行済普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により基準価格の調整を必要とする場合

10. 下限行使価額の調整

- (1) 当社は、本新株予約権の割当日後、本項第(2)号に掲げる各事由が発生し当社の発行済普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合は、次に定める算式（以下「下限行使価額調整式」という。）により下限行使価額を調整する。

$$\text{調整後下限行使価額} = \text{調整前下限行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{交付株式数} \times 1 \text{株あたりの払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{交付株式数}}$$

- (2) 下限行使価額調整式により下限行使価額の調整を行う場合及びその調整後下限行使価額の適用時期については、次に定めるところによる。
- ① 次号②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する場合（ただし、当社普通株式を交付する旨の定めのある証券、又は当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）その他の証券又は権利の取得、転換又は行使によって当社普通株式を交付する場合を除く。）調整後下限行使価額は、払込期日又は払込期間の末日の翌日以降、また、当該募集において株主に当社普通株式の割当てを受ける権利を与える場合は、当該権利を与える株主を定めるための基準日（基準日を定めない場合は、払込期日又は払込期間の末日）の翌日以降、これを適用する。
- ② 当社普通株式の株式分割等を行う場合
調整後下限行使価額は、当該株式分割等により株式を取得する株主を定めるための基準日（基準日を定めない場合は、効力発生日）の翌日以降これを適用する。
- ③ 次号②に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する旨の定めのある証券若しくは権利又は次号②に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式の交付を受けることができる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）その他の証券又は証券を交付する場合（無償割当ての場合を含む。）調整後下限行使価額は、交付される証券若しくは権利のすべてが当初の条件で取得、転換又は行使されて当社普通株式が交付されたものとみなして下限行使価額調整式を準用して算出するものとし、当該証券若しくは権利の払込期日又は払込期間の末日（無償割当ての場合には、効力発生日）の翌日以降、また、当該募集において株主に当該証券若しくは権利の割当てを受ける権利を与える場合は、当該権利を与える株主を定めるための基準日（基準日を定めない場合は、その効力発生日）の翌日以降これを適用する。
- (3) ① 下限行使価額調整式の計算については、1円未満の端数が生じたときはこれを切り捨てる。
- ② 下限行使価額調整式で使用する時価は、調整後下限行使価額を適用する日に先立つ45取引日目に始まる30取引日（終値のない日数を除く。）の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値とする。

この場合、平均値の計算は、1円未満の端数が生じたときはこれを切り捨てる。

- ③ 下限行使価額調整式で使用する調整前下限行使価額は、調整後下限行使価額を適用する日の前日において有効な下限行使価額とし、下限行使価額調整式で使用する既発行株式数は、当該募集において株主に株式の割当てを受ける権利を与える場合は、当該権利を与える株主を定めるための基準日（基準日を定めない場合は、その効力発生日）、また、それ以外の場合は、調整後下限行使価額を適用する日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式数から、当該日における当社の有する当社普通株式数を控除した数とする。また、当社普通株式の分割が行われる場合には、下限行使価額調整式で使用する交付株式数は、基準日における当社の有する当社普通株式に割り当てられる当社普通株式数を含まないものとする。
 - ④ 下限行使価額調整式により算出された調整後下限行使価額と調整前下限行使価額との差額が1円未満にとどまるときは、下限行使価額の調整は行わないこととする。ただし、その次に下限行使価額の調整を必要とする事由が発生し下限行使価額を調整する場合は、下限行使価額調整式中の調整前下限行使価額に代えて、調整前下限行使価額からこの差額を差し引いた額を使用するものとする。
- (4) 本項第(2)号に掲げた場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、必要な行使価額の調整を行う。
- ① 株式の併合、合併、会社分割、株式移転又は株式交換のために下限行使価額の調整を必要とする場合。
 - ② 本号①の他、当社の発行済普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により下限行使価額の調整を必要とする場合。
 - ③ 下限行使価額を調整すべき事由が2つ以上相接して発生し、一方の事由に基づく調整後下限行使価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要がある場合。
- (5) 第9項又は本項第(1)号から第(4)号までの規定により行使価額の修正又は下限行使価額の調整を行うときは、当社は、あらかじめ書面によりその旨並びにその事由、修正前行使価額又は調整前下限行使価額、修正後行使価額又は調整後下限行使価額及びその適用の日その他必要な事項を本新株予約権者に通知する。ただし、適用の日の前日までに前記の通知を行うことができないときは、適用の日以降すみやかにこれを行う。

11. 本新株予約権を行使することができる期間

平成20年2月22日から平成70年2月22日（以下「最終日」という。）の銀行営業時間終了時までの期間（以下「行使期間」という。）とする。ただし、行使期間の最終日が銀行営業日でない場合にはその前銀行営業日を最終日とする。上記にかかわらず、第17項に定める組織再編行為をするために本新株予約権の行使の停止が必要である場合（第17項に定めるところにより、第17項に定める承継新株予約権を交付する場合に限る。）は、それらの効力発生日から14日後以内の日に先立つ30日以内の当社が指定する期間は、本新株予約権を行使することはできない。この場合は、行使を停止する期間その他必要な事項を、当該期間の開始日の1か月前までに通知する。

12. 本新株予約権の行使の条件

- (1) 各本新株予約権の一部行使はできないものとする。

(2) 前項にかかわらず、平成 20 年 2 月 22 日から平成 26 年 2 月 22 日までの間（但し、当該期間の最終日が銀行営業日でない場合には翌銀行営業日を当該期間の最終日とし、かかる翌銀行営業日が翌暦月となる場合には直前の銀行営業日を当該期間の最終日とする。）においては、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める期間においてのみ、各本新株予約権を行使することができるものとする。

①劣後ローン契約に基づく利息の支払が繰り延べられた場合、又は停止した場合

当該事由が生じた日以降の期間

②当社の普通株式について、日本のいずれかの金融商品取引所（金融商品取引法第 2 条第 16 項に規定する金融商品取引所をいう。以下同じ。）において上場廃止された場合（ただし、上場廃止基準に抵触しない、又は抵触するおそれのない状況において、当社の意思により、当社が、当社の普通株式が上場されている金融商品取引所に対して上場廃止申請を行った場合（当該金融商品取引所以外の他の金融商品取引所に当社の普通株式が上場されている場合に限る。）を除く。）

当該事由が生じた日以降の期間

③当社の普通株式が上場廃止となる合併、株式交換及び株式移転その他これらに準ずる会社組織の変更に係る行為が行われることが公表された場合当該事由が生じた日以降の期間

④取引所金融商品市場（金融商品取引法第 2 条第 17 項に規定する取引所金融商品市場をいう。）において当社の普通株式が整理銘柄又は整理ポストに指定された場合（ただし、上場廃止基準に抵触しない、又は抵触するおそれのない状況において、当社の意思により、当社が、当社の普通株式が上場されている金融商品取引所に対して上場廃止申請を行った場合（当該金融商品取引所以外の他の金融商品取引所に当社の普通株式が上場されている場合に限る。）を除く。）当該事由が生じた日以降の期間

⑤当社に対して公開買付け開始公告（金融商品取引法第 27 条の 3 第 1 項に規定する公告をいう。）がなされた時

当該公告に係る公開買付けが終了した時又は中止されることが公表された時までの期間

⑥当社が各本新株予約権の新株予約権者に対して行使制限を解除する旨を書面で通知した場合

当該通知で定める期間（ただし、当該通知において期間に関する定めがない場合、新株予約権者が当該通知を受領した日以降の期間）

(3) 劣後ローン債権の全額が返済された場合、かかる劣後ローン債権の全額の返済がなされた日以降、本新株予約権の行使はできないものとする。

(4) 劣後ローン契約に基づき当該契約に定める貸付実行日に劣後ローン契約に基づく貸付けが実行されなかった場合、本新株予約権の行使はできないものとする。

13. 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

(1) 本新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第 40 条第 1 項に従い算出される資本金等増加限度額の 2 分の 1 の金額とし、計算の結果 1 円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。

- (2) 本新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、前号記載の資本金等増加限度額から前号に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
14. 譲渡による本新株予約権の取得の制限
譲渡による本新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による当社の承認を要するものとする。
15. 本新株予約権の行使の方法
(1) 本新株予約権を行使しようとする場合、当社が定める様式による行使請求書に、その行使に係る本新株予約権の内容及び数並びに当該行使の年月日等を記載してこれに記名捺印した上、これを第 11 項に定める行使期間中に第 20 項に定める行使請求受付場所に提出しなければならない。
(2) 本新株予約権の行使の効力は、行使に必要な書類の全部が第 20 項に定める行使請求受付場所に到達した日に発生する。
16. 株券の交付方法
当社は、本新株予約権の行使の効力発生後、当該行使に係る本新株予約権者に対し速やかに株券を発行又は交付する。ただし、単元未満株式については定款の定めに従い株券を発行しない。
17. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換（当社が他の会社の完全子会社となる場合に限る。）又は株式移転（当社が他の会社の完全子会社となる場合に限る。）（以下「組織再編行為」と総称する。）を行う場合は、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権の本新株予約権者に対して、当該本新株予約権者の有する本新株予約権に代えて、それぞれの場合につき、会社法第 236 条第 1 項第 8 号のイからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権で、本項第(1)号から第(7)号に定める内容のもの（以下「承継新株予約権」という。）を交付する。この場合、組織再編行為の効力発生日において、本新株予約権は消滅し、本新株予約権者は承継新株予約権の新株予約権者となるものとし、本要項の本新株予約権に関する規定は承継新株予約権について準用する。ただし、吸収分割又は新設分割を行う場合は、以下の条件に沿ってその効力発生日の直前において残存する本新株予約権の本新株予約権者に対して当該本新株予約権に代えて再編対象会社の承継新株予約権を交付し、かつ、再編対象会社が劣後ローン債権に係る債務を承継する旨を、吸収分割契約又は新設分割計画において定めた場合に限るものとする。
- (1) 交付する再編対象会社の承継新株予約権の数
組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権の本新株予約権者が保有する本新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
- (2) 承継新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
- (3) 承継新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案の上、第 5 項に準じて決定する。
- (4) 承継新株予約権の行使に際して出資される財産の内容及びその価額

第8項に準じる。承継新株予約権の行使価額は、当該組織再編行為の効力発生日の直前において有効な本新株予約権の行使価額に準じて決定し、第9項又は第10項に準じた修正又は調整がなされるものとする。

- (5) 承継新株予約権を行使することができる期間
組織再編行為の効力発生日から第11項に定める行使期間の満了日までとする。
- (6) 承継新株予約権の行使の条件
第12項に準じる。
- (7) 承継新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
第13項に準じる。

18. 本新株予約権の募集の方法

第三者割当の方法により、本新株予約権のすべてを、株式会社三井住友銀行(信託口) (以下「割当先」という。)に割り当てる。

19. 本新株予約権の払込金額及び本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の算定理由

本新株予約権の行使価額、第12項(2)号の規定により割当先は平成20年2月22日から平成26年2月22日までの期間について一定の事由が生じた場合を除き本新株予約権を行使できない旨の制限が付されていること及びその他本新株予約権自体の内容を考慮して、一般的な価格算定モデルである二項モデル及びモンテカルロシミュレーションにより算定した本新株予約権の理論的価値の算定結果と、第12項(3)号の規定により劣後ローン債権が消滅した場合には本新株予約権を行使することができないこと、同項(4)号の規定により割当先が劣後ローン契約に定める貸付実行日に当該契約に基づく貸付を実行しなかった場合には本新株予約権を行使することができないことその他の本新株予約権の内容、当社と割当先との間で締結する本新株予約権の割当契約(以下「本割当契約」という。)中の条項及び劣後ローン契約により割当先が劣後ローン債権と本新株予約権を異なる者に譲渡することはできないこと等により本新株予約権とその行使に際して出資される財産である劣後ローン債権が密接に関連することから、劣後ローン債権に対して当社が支払うべき利息、本新株予約権の行使に際して出資される劣後ローン債権の金額その他の劣後ローン債権の貸付条件その他の劣後ローン契約の諸条件により当社が得ることのできる経済的価値を総合的に勘案して、本新株予約権の公正な払込金額を判断した結果、本新株予約権と引換えに金銭の払込みを要しないものとした。また、本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は第8項に記載のとおりとし、行使価額は、当初、平成20年2月6日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値とした。

20. 行使請求受付場所

住友不動産株式会社 総務本部総務部

21. 本新株予約権者に対する通知方法

本新株予約権者に対し通知する場合、法令に別段の定めがある場合を除き、当社の定款所定の電子公告の方法によりこれを行い、かつ、電子公告を行った旨を速やかに本新株予約権者に対し通知する方法によるものとする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告の方法によることができない場合は、当社の定款所定の新聞紙にこれを掲載し、かつ、掲載した旨を速やかに本新株予約権者に対し通知する方法によるものとする。また、法令に別段の定めがあるもの

を除き、上記の方法に代えて本新株予約権者に対し直接に通知する方法によることができる。

22. 1単元の数の定めを廃止等に伴う取扱い

本新株予約権の割当日後、当社が1単元の株式の数の定めを廃止する場合等、本要項の規定中読替えその他の措置が必要となる場合には、当社は必要な措置を講じる。

23. 会社法その他の法令又は規則の改正に伴う取扱い

本新株予約権の割当日後、株券の発行又は新株予約権に関連する会社法その他の日本の法令又は規則の規定につき改正が行われた場合には、当社は、当該改正後の会社法その他の日本の法令又は規則の規定及び本要項の趣旨に従い、これに関連する事項の取扱いについて、当社が適切と判断する方法により、必要な措置を講ずることができるものとする。

24. その他

- (1) 上記各項については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。
- (2) 上記に定めるもののほか、本新株予約権の発行に関し必要な事項の決定は、当社の代表取締役社長に一任する。

以 上