

平成13年2月28日

新宿住友ビル 共有者持分証券化案件のエクイティを取得

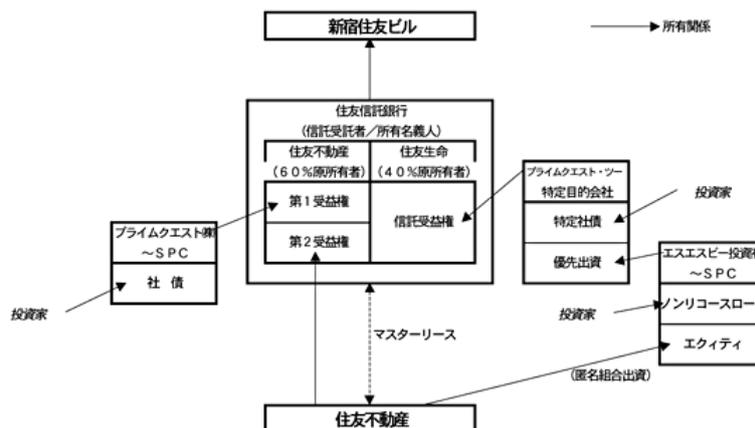
住友不動産株式会社(本社 東京都新宿区西新宿2-4-1、社長 高島準司)は、住友生命保険相互会社等(以下、共有者)が実施した、新宿住友ビル(通称、三角ビル)40%共有持分証券化案件のエクイティを、本日全額取得しましたのでお知らせいたします。

新宿住友ビルは、昭和49年の竣工以来当社が60%の共有持分を保有し、平成12年3月に、有利子負債削減を目的として、当社持分を住友信託銀行株式会社に信託譲渡のうえ、その71%にあたる第1受益権(優先受益権)をプライムクエスト株式会社(国内SPC)に売却して証券化し、残る第2受益権(劣後受益権)を引き続き保有しております。

今般、残る40%を保有する共有者が、当社同様のスキームで、同じ住友信託銀行株式会社にその所有持ち分を信託譲渡のうえ証券化することとなりましたので、優良ビルに対する高い投資採算性が確保できることに加え、プロパティマネジメントにおける意思決定、当社が実施したプライムクエストSPC証券化案件のリファイナンス等が一段とやりやすくなることから、本件のエクイティ全額を約46億円で取得して、新宿住友ビルのエクイティを100%所有することといたしました。

当社のエクイティ取得は、共有者の信託受益権売却先であるプライムクエスト・ツー特定目的会社の優先出資を全額引き受けるために設定された、エスエスピー投資有限会社(国内SPC、新設)を事業者とする匿名組合の出資を、全額引き受ける形で行います。また、当社および共有者による信託譲渡の結果、ビル全体の所有名義人となった住友信託銀行株式会社から、当社がビル全体をマスターリース(40%部分の借り増し)し、各テナントに転貸することとなります。(スキーム図参照)

<新宿住友ビル証券化全体スキーム図>



当社業績に対する影響は、概ね以下の通りです。(当期業績への影響は軽微です)

1. 上記の通り、共有者持分を借り増しする結果となるため、売上高が年額約53億円増加いたします。但し、同額が一旦プライムクエスト・ツー特定目的会社に払い出されるため、営業利益は増加いたしません。

2. 匿名組合出資に対する年間配当金は約15億円を見込んでおり、営業外収益および経常利益がほぼ同額増加いたします。なお、この配当金は、プライムクエスト・ツー特定目的会社における減価償却実施後の利益配当金を原資としており、別途減価償却実施額年約8億円の現金が毎年特定目的会社に留保され、資本的支出、元本償還準備金等に充てられることになりま

す。

3. エクイティに対する配当利回りは、年率33%が見込めるため、当社としてはおよそ3年間で出資金が回収可能です。

東京都心部におけるオフィスビル賃貸市況は、昨年より好況に転じて需給は逼迫の感を強め、賃料水準は強含みとなっております。新宿住友ビルにおきましても、空室率は1%台に低下しています。

また、都心の既存大型ビルに対する投資機会は極めて限定的で、他方、不動産投資信託の上場(J-REIT)解禁を見越し、投資用優良不動産取得の動きが活発になりつつあります。

当社といたしましては、かかる状況下にもかかわらず、当社が熟知する大型ビルへの投資機会を確保できたことは、非常に幸運であったと判断しております。

(参考)取得エクイティ対象資産の概要

- (1)名 称 新宿住友ビル
- (2)所 在 地 東京都新宿区西新宿二丁目6番1号
- (3)階 層 地上 52階 地下 4階
- (4)面 積 敷地面積 5,778・  
(全体 14,445・)  
延床面積 72,512・  
(全体181,282・)
- (5)築 年 昭和49年
- (6)信託受託者 住友信託銀行株式会社

以上