

平成17年6月17日

各 位

住友不動産株式会社  
取締役社長 高島 準司  
(コード8830 東証・大証各第1部)  
問合せ先 広報部長 上坊 勇  
(03-3346-1042)

### 固定資産の譲渡等並びに特別損益の発生について

当社は、本日開催の取締役会において固定資産の譲渡を決議し、それに伴って固定資産売却益（特別利益）が発生する見込みとなりましたのでお知らせいたします。

また、当社が出資する匿名組合が解散し、出資金清算損（特別損失）が発生する見込みとなりましたので、併せてお知らせいたします。

これらはいずれも、新宿住友ビルの証券化リファイナンスに伴うものです。

#### 1. 固定資産の譲渡並びに特別利益の発生

新宿住友ビルの60%共有持分（以下物件①）を、当社が約45億円の匿名組合出資全額を引き受けるプライムクエスト・スリー株式会社（SPC、以下PQ3）に譲渡いたします。

当社は、平成12年3月に、物件①を住友信託銀行株式会社に信託し、収益等を優先して受領する権利を持つ第一受益権をプライムクエスト株式会社（SPC、以下PQ1）に売却、第一受益権への収益等分配後の残余を収受する権利を持つ第二受益権を引き続き保有しております。第一受益権を裏付け資産としてPQ1が発行していた社債が、今月末に満期を迎えることから、償還資金を追加信託して第一受益権を消滅（事実上の買戻し）させたいえで、物件①全ての譲渡を行うものです。

なお、譲渡後も当社がマスターリースを行って、賃貸事業を継続いたします。

##### (1) 譲渡資産の内容

物 件 名：新宿住友ビル（60%共有持分）

譲渡価格： 900億円

譲渡原価： 748億円

譲 渡 益：約150億円（平成18年3月期決算において特別利益に計上）

(2) 譲渡先

商 号：プライムクエスト・スリー株式会社  
本店所在地：東京都千代田区一番町27番地1  
代 表 者：飯村忠昭  
資 本 金：1,000万円  
大 株 主：プライムクエスト有限責任中間法人  
当社との関係：なし

(3) 譲渡の日程

契約締結：平成17年6月17日  
引 渡 し：平成17年6月30日

2. 当社が出資する匿名組合の解散並びに特別損失の発生

プライムクエスト・ツー特定目的会社（以下PQ2）の優先出資を全額所有している、エスエスピー投資有限会社（SPC、以下SSB）を事業者とする匿名組合が、全ての事業目的を終了して解散することとなりました。当社はこの匿名組合出資を全額引き受けており、当社出資金のうち回収が見込めない部分（約30億円）を、出資金清算損として平成18年3月期決算において特別損失に計上いたします。

PQ2は、平成13年2月に新宿住友ビルの40%持分（以下、物件②）を取得し、これを裏付け資産とする社債を発行しておりましたが、この社債が今月末に満期を迎えることから、プライムクエスト・フォー株式会社（本店所在地：東京都千代田区一番町27番地1、SPC、当社が約11.4億円の匿名組合出資を全額引受け、以下PQ4）に物件②を売却して、社債償還資金を調達いたします。この結果、PQ2、SSB並びに匿名組合が解散することとなったものです。

(補足説明)

i) 上記1および2は、過去2回に分かれて実施された新宿住友ビルの証券化期限到来に伴う一連のリファイナンス取引です（別紙、スキーム図ご参照）。

PQ1、PQ2並びにSSBが、社債の発行や劣後ローンの借入等、当社からの出資以外で調達していた資金、総額約1,360億円が、今月末に償還期限を迎えます。この償還資金調達のため、PQ3並びにPQ4に新宿住友ビルの各共有持分を譲渡し、その資産を裏付けとする社債の発行や劣後ローンの借入等で、同額の資金調達を行うものです。

ii) 物件①は、元々当社が所有していた資産であり、平成12年7月31日付「特別目的会社を活用した不動産の流動化にかかる譲渡人の会計処理に関する実務指針」の適用を受けます。本件取引は、譲渡対価相当額の5%以内の匿名組合出資に留まり

ますので、売却処理となり、固定資産売却益が発生するとともにオフバランスされます。

iii) 上記1および2の結果、差引約120億円の特別利益が発生する見込ですが、当社は所有賃貸ビルの一層の「近・新・大」化を図っていく予定で、それに伴って固定資産売却損が発生する可能性がありますので、5月19日の決算発表時に公表した予想業績の変更はいたしません。

なお、売上高および経常利益に与える影響は軽微であります。

iv) 新宿住友ビルの全体概要

所在地：東京都新宿区西新宿二丁目6番1号

階層：地上52階 地下4階

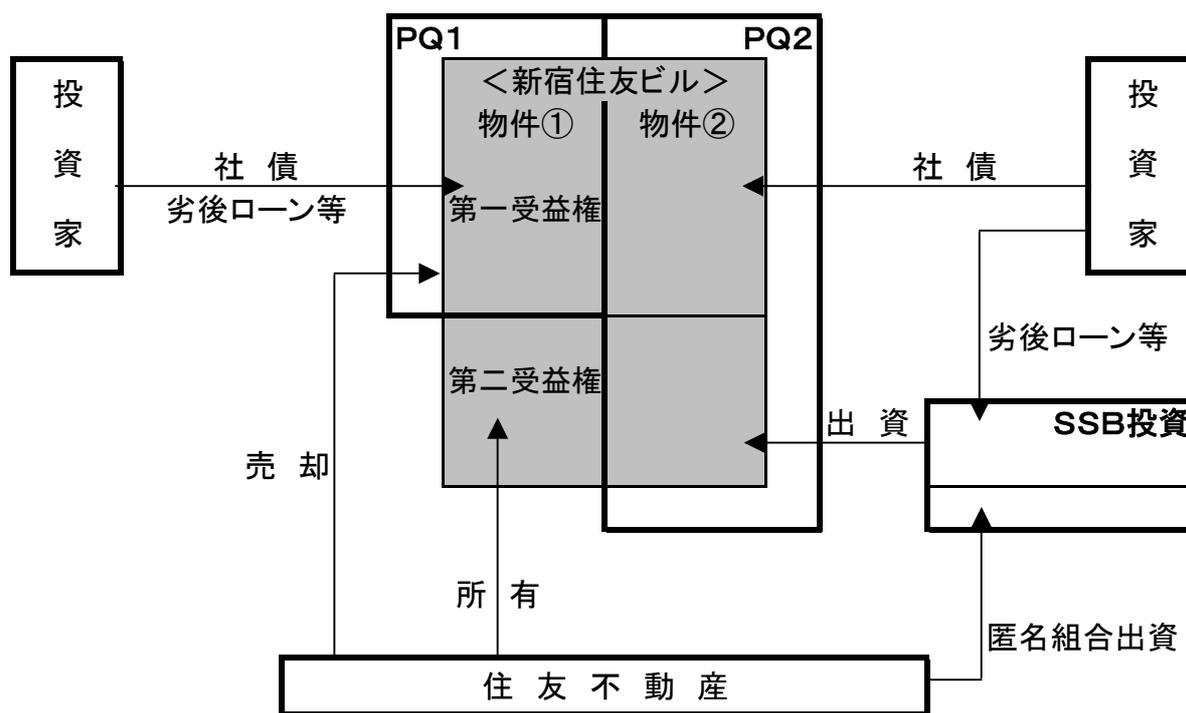
面積：敷地面積 14,445 m<sup>2</sup>

延床面積 177,467 m<sup>2</sup>

築年：昭和49年

以上

<リファイナンス前>



<リファイナンス後>

