

## 【表紙】

【発行登録追補書類番号】 25 - 関東53 - 1  
 【提出書類】 発行登録追補書類  
 【提出先】 関東財務局長  
 【提出日】 平成25年5月30日  
 【会社名】 住友不動産株式会社  
 【英訳名】 Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.  
 【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 小野寺 研一  
 【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号  
 【電話番号】 03 ( 3346 ) 1269  
 【事務連絡者氏名】 財務課長 富士原 和彦  
 【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号  
 【電話番号】 03 ( 3346 ) 1269  
 【事務連絡者氏名】 財務課長 富士原 和彦  
 【発行登録の対象とした募集有価証券の種類】 社債  
 【今回の募集金額】 20,000百万円  
 【発行登録書の内容】

提出日	平成25年5月2日
効力発生日	平成25年5月12日
有効期限	平成27年5月11日
発行登録番号	25 - 関東53
発行予定額又は発行残高の上限(円)	発行予定額 200,000百万円

## 【これまでの募集実績】

(発行予定額を記載した場合)

番号	提出年月日	募集金額(百万円)	減額による訂正年月日	減額金額(百万円)
-	-	-		
実績合計額(百万円)		なし (なし)	減額総額(百万円)	なし

(注) 実績合計額は、券面総額又は振替社債の総額の合計額(下段( )書きは発行価額の総額の合計額)に基づき算出しております。

【残額】 (発行予定額 - 実績合計額 - 減額総額) 200,000百万円

(200,000百万円)

(注) 残額は、券面総額又は振替社債の総額の合計額(下段( )書きは発行価格の総額の合計額)に基づき算出しております。

(発行残高の上限を記載した場合)

該当事項なし

【残高】 (発行残高の上限 - 実績合計額 + 償還総額 - 減額総額) - 円

【安定操作に関する事項】 該当事項なし

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)  
 株式会社大阪証券取引所  
 (大阪市中央区北浜一丁目8番16号)

## 第一部 【証券情報】

### 第1 【募集要項】

#### 1 【新規発行社債(短期社債を除く。)】

銘柄	住友不動産株式会社第87回無担保社債(社債間限定同順位特約付)
記名・無記名の別	-
券面総額又は振替社債の総額(円)	20,000,000,000円
各社債の金額(円)	1億円
発行価額の総額(円)	20,000,000,000円
発行価格(円)	額面100円につき金100円
利率(%)	年0.877%
利払日	毎年3月20日及び9月20日
利息支払の方法	<p>1 利息支払の方法及び期限</p> <p>(1) 本社債の利息は、払込期日の翌日から償還期日までこれをつけ、平成25年9月20日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年3月20日及び9月20日の2回に各々その日までの前半か年分を支払う。ただし、半か年に満たない期間につき利息を計算するときは、その半か年の日割りをもってこれを計算する。</p> <p>(2) 利息を支払うべき日が銀行休業日にあたるときは、その前銀行営業日にこれを繰上げる。</p> <p>(3) 償還期日後は利息をつけない。</p> <p>2 利息の支払場所</p> <p>別記((注)「10元利金の支払」)記載のとおり。</p>
償還期限	平成32年3月19日
償還の方法	<p>1 償還金額</p> <p>額面100円につき金100円</p> <p>2 償還の方法及び期限</p> <p>(1) 本社債の元金は、平成32年3月19日にその総額を償還する。</p> <p>(2) 償還すべき日が銀行休業日にあたるときは、その前銀行営業日にこれを繰上げる。</p> <p>(3) 本社債の買入消却は、払込期日の翌日以降、別記「振替機関」欄に定める振替機関が業務規程その他の規則に別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。</p> <p>3 償還元金の支払場所</p> <p>別記((注)「10元利金の支払」)記載のとおり。</p>
募集の方法	一般募集
申込証拠金(円)	額面100円につき金100円とし払込期日に払込金に振替充当する。申込証拠金には利息をつけない。
申込期間	平成25年5月30日
申込取扱場所	別項引受金融商品取引業者の本店及び国内各支店
払込期日	平成25年6月5日
振替機関	株式会社証券保管振替機構 東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

担保	<p>本社債には担保並びに保証は付されておらず、また本社債のために特に留保されている資産はない。</p>
財務上の特約(担保提供制限)	<p>1 当社は、本社債の未償還残高が存する限り、本社債の払込期日以降、当社が国内で既に発行した、または今後国内で発行する他の無担保社債(ただし、別記「財務上の特約(その他の条項)」欄で定義する担付切換条項が特約されている無担保社債を除く。)のために、担保提供(当社の所有する資産に担保権を設定する場合、当社の所有する特定の資産につき担保権設定の予約をする場合及び当社の所有する特定の資産につき特定の債務以外の債務の担保に供しない旨を約する場合をいう。)を行う場合には、本社債のためにも担保付社債信託法に基づき、当該資産の上に同順位の担保権を設定する。(したがって、本社債は、当社が国内で既に発行した、または今後国内で発行する他の無担保社債(ただし、別記「財務上の特約(その他の条項)」欄で定義する担付切換条項が特約されている無担保社債を除く。)以外の債権に対しては劣後することがある。)</p> <p>2 ただし、当該資産の上に担保付社債信託法に基づき同順位の担保権を設定できない場合には、当社は社債権者集会の決議を得て本社債のために担保付社債信託法に基づき担保権を設定する。</p> <p>3 当社が本欄第1項または本欄第2項により本社債のために担保権を設定する場合には、当社はただちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告するものとする。</p>
財務上の特約(その他の条項)	<p>本社債には担付切換条項等その他の財務上の特約は付されていない。担付切換条項とは、利益維持条項等当社の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約または当社が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいう。</p>

## (注) 1 信用格付

本社債について信用格付業者から取得した信用格付及び取得日、申込期間中に各信用格付業者が公表する情報の入手方法は以下のとおり。(電話番号はシステム障害等により情報が入手できない場合の各信用格付業者の連絡先)

## (1) 株式会社格付投資情報センター(以下「R&amp;I」という。)

信用格付：A - (取得日 平成25年5月30日)

入手方法：R&Iのホームページ(<http://www.r-i.co.jp/jpn/>)の「ニュースリリース/クレジットコメント」及び同コーナー右上の「一覧はこちら」をクリックして表示される「格付ニュース一覧」(<http://www.r-i.co.jp/jpn/cfp/news.html#tab-anchor-release>)に掲載されている。

問合せ電話番号：03-3276-3511

R&Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定どおりに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見である。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではない。R&Iの信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではない。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、またはその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていない。R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じているが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではない。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがある。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を保留したり、取り下げたりすることがある。

## (2) 株式会社日本格付研究所(以下「JCR」という。)

信用格付：A (取得日 平成25年5月30日)

入手方法：JCRのホームページ(<http://www.jcr.co.jp/>)の「格付情報」の「当月格付」([http://www.jcr.co.jp/top\\_cont/rat\\_info02.php](http://www.jcr.co.jp/top_cont/rat_info02.php))に掲載されている。

問合せ電話番号：03-3544-7013

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関するJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、JCRの信用格付の付与にあた

り利用した情報は、JCR が格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。

## 2 各社債の形式

本社債は社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号、以下「社債等振替法」という。)第66条第2号の規定に基づき、社債等振替法の適用を受けることとする旨を定めた社債であり、社債等振替法第67条第1項の規定に基づき社債券を発行することができない。

## 3 社債管理者の不設置

本社債は、会社法第702条ただし書きの要件を充たすものであり、本社債の管理を行う社債管理者は設置されていない。

## 4 財務代理人並びに発行代理人及び支払代理人

(1) 当社は、三井住友信託銀行株式会社(以下「財務代理人」という。)との間に平成25年5月30日付本社債財務及び発行・支払代理契約を締結し、本社債の発行代理人及び支払代理人としての事務、その他本社債に関し当社が必要と認めた事務を委託する。

(2) 財務代理人は、当社のために本社債に係る事務の取扱を行うものとし、社債権者との間にいかなる代理関係及び信託関係を有しない。

(3) 当社が財務代理人を変更する場合には、事前にその旨を本(注)6に定める方法により公告する。

## 5 期限の利益喪失に関する特約

(1) 当社は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本社債総額についてただちに期限の利益を喪失する。

当社が、別記「償還の方法」欄第2項の規定に違背したとき。

当社が、別記「利息支払の方法」欄第1項の規定に違背したとき。

当社が、別記「財務上の特約(担保提供制限)」欄の規定に違背したとき。

当社が本社債以外の社債について期限の利益を喪失し、もしくは期限が到来しても弁済をすることができないとき。

当社が社債を除く借入金債務について期限の利益を喪失し、または期限が到来してもその弁済をすることができないとき、もしくは当社以外の社債またはその他の借入金債務に対して当社が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき、ただし、いずれの場合も当該債務の合計額(邦貨換算後)が10億円を超えない場合は、この限りではない。

当社が破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始の申立をし、または解散(合併の場合を除く。)の決議をしたとき。

当社が破産手続、会社更生手続もしくは民事再生手続の開始決定、または特別清算開始の命令を受けたとき。

(2) 本(注)5(1)の規定により本社債について期限の利益を喪失した場合は、当社はただちにその旨を本(注)6に定める方法により公告する。

(3) 期限の利益を喪失した本社債は直前の利息の支払期日の翌日から期限の利益喪失日までの経過利息を付してただちに支払うものとする。なお、期限の利益喪失日に支払がなされなかった場合には、当社は、財務代理人に支払資金を交付後ただちにその旨を本(注)6に定める方法により公告するものとする。

## 6 公告の方法

本社債に関して社債権者に通知をする場合の公告は、法令に別段の定めがあるものを除いては、当社の定款所定の電子公告の方法によりこれを行うものとする。ただし、電子公告を行うことができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、当社の定款所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市において発行する各1種以上の新聞紙(ただし、重複するものがあるときは、これを省略することができる。)に掲載する。

## 7 社債要項の公示

当社は、その本店及び財務代理人の本店に本社債の社債要項の謄本を備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供する。

## 8 社債要項の変更

(1) 本社債の社債要項に定められた事項(ただし、本(注)4(1)を除く。)の変更は、法令に定めがあるときを除き、社債権者集会の決議を要するものとし、当該決議に係る裁判所の認可を必要とする。

(2) 本(注)8(1)の社債権者集会の決議録は、本社債の社債要項と一体をなすものとする。

## 9 社債権者集会

(1) 本社債及び本社債と同一の種類(会社法第681条第1号に定める種類をいう。)の社債(以下「本種類の社債」と総称する。)の社債権者集会は、当社がこれを招集するものとし、社債権者集会の日の3週間前までに社債権者集会を招集する旨及び会社法第719条各号所定の事項を本(注)6に定める方法により公告する。

(2) 本種類の社債の社債権者集会は、東京都においてこれを行う。

(3) 本種類の社債の総額(償還済みの額を除く。また当社が有する本種類の社債の金額の合計額は算入しない。)の10分の1以上にあたる本種類の社債を有する社債権者は、本種類の社債に関する社債等振替法第86条第3項に定める書面を当社に提示したうえ、本種類の社債の社債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を当社に提出して、本種類の社債の社債権者集会の招集を請求することがで

きる。

10 元利金の支払

本社債に係る元利金は、社債等振替法及び別記「振替機関」欄に定める振替機関の業務規程その他の規則に従って支払われる。

## 2 【社債の引受け及び社債管理の委託】

## (1) 【社債の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	20,000	1 引受人は、本社債の全額につき買取引受を行う。 2 本社債の引受手数料は額面100円につき金40銭とする。
計		20,000	

## (2) 【社債管理の委託】

該当事項なし

## 3 【新規発行による手取金の使途】

## (1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(百万円)	発行諸費用の概算額(百万円)	差引手取概算額(百万円)
20,000	100	19,900

## (2) 【手取金の使途】

上記の差引手取概算額19,900百万円は、10,000百万円を平成25年12月6日に償還予定の第61回無担保社債の償還資金に、残額を平成26年3月末までに設備資金（不動産賃貸事業の新規開発投資）に充当する予定である。

## 第2 【売出要項】

該当事項なし

## 第3 【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項なし

## 第4 【その他の記載事項】

該当事項なし

## 第二部 【公開買付けに関する情報】

該当事項なし



## 第三部 【参照情報】

### 第 1 【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第 5 条第 1 項第 2 号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

#### 1 【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第79期(自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日) 平成24年 6 月29日関東財務局長に提出

#### 2 【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第80期第 1 四半期(自 平成24年 4 月 1 日 至 平成24年 6 月30日) 平成24年 8 月10日関東財務局長に提出

#### 3 【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第80期第 2 四半期(自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年 9 月30日) 平成24年11月14日関東財務局長に提出

#### 4 【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第80期第 3 四半期(自 平成24年10月 1 日 至 平成24年12月31日) 平成25年 2 月14日関東財務局長に提出

#### 5 【臨時報告書】

上記 1 の有価証券報告書提出後、本発行登録追補書類提出日（平成25年 5 月30日）までに、金融商品取引法第24条の 5 第 4 項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第 2 項第 9 号の 2 の規定に基づく臨時報告書を平成24年 7 月 3 日に関東財務局長に提出

#### 6 【臨時報告書】

上記 1 の有価証券報告書提出後、本発行登録追補書類提出日（平成25年 5 月30日）までに、金融商品取引法第24条の 5 第 4 項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第 2 項第 3 号の規定に基づく臨時報告書を平成25年 3 月15日に関東財務局長に提出

#### 7 【臨時報告書】

上記 1 の有価証券報告書提出後、本発行登録追補書類提出日（平成25年 5 月30日）までに、金融商品取引法第24条の 5 第 4 項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第 2 項第12号の規定に基づく臨時報告書を平成25年 5 月14日に関東財務局長に提出

### 第 2 【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書及び四半期報告書（以下「有価証券報告書等」という。）に記載された「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書等の提出日以後、本発行登録追補書類提出日（平成25年 5 月30日）までの間において生じた変更その他の事由はありません。

また、当該有価証券報告書等に記載された「対処すべき課題」について、当該有価証券報告書等提出日以後、本発行登録追補書類提出日までの間において生じた変更は以下のとおりであります。変更箇所は下線で示しております。

なお、当該有価証券報告書等には将来に関する事項が記載されておりますが、以下の記載に含まれる事項を除き、当該事項は本発行登録追補書類提出日現在においてもその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関

する事項もありません。

## 対処すべき課題

### 「第六次中期経営計画」の推進

平成25年3月期をもって第五次中期経営計画が終了いたしましたので、平成26年3月期を初年度とする新しい中期経営計画（第六次中期経営計画）を策定いたしました。

計画の内容は、以下のとおりです。

### <計画の内容>

#### 最高業績の更新、3カ年累計経常利益4千億円の達成

平成20年3月期に達成した単年度の最高業績（経常利益1,251億円）を速やかに更新するとともに、五次にわたる中期経営計画で達成した経常利益水準を一段と引き上げる。

#### 3カ年計画期間中の累計業績目標

売上高	2兆5,000億円
営業利益	5,000億円
経常利益	4,000億円

#### (参考) 各経営計画の業績比較

	第四次計画 (平成20年3月期 ～22年3月期)	第五次計画 (平成23年3月期 ～25年3月期)	第六次計画 (平成26年3月期 ～28年3月期)
売上高	2兆1,068億円 (+1,673億円)	2兆1,700億円 (+632億円)	2兆5,000億円 (+3,299億円)
営業利益	4,349億円 (+854億円)	4,372億円 (+23億円)	5,000億円 (+627億円)
経常利益	3,392億円 (+653億円)	3,291億円 (-100億円)	4,000億円 (+708億円)

注) いずれも計画期間中の累計額

### 財務体質の強化

内部留保の充実と、資金調達期間の長期化を図り、財務基盤を強化する。数値目標は特に設けないが、引き続き債務格付の維持向上を目指す。

### 既存事業の多角化・多様化

主要既存4事業（不動産賃貸事業、不動産販売事業、完成工事業、不動産流通事業）で、新機軸・新分野（海外展開を含む）を開拓する。また、全くの新分野にも挑戦する。

### 第3 【参照書類を縦覧に供している場所】

住友不動産株式会社本店

（東京都新宿区西新宿二丁目4番1号）

株式会社東京証券取引所

（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

株式会社大阪証券取引所

（大阪市中央区北浜一丁目8番16号）

なお、参照書類のうち有価証券報告書等につきましては、投資家の便宜を考慮して、上記金融商品取引法の規定による縦覧場所に加え、以下においても縦覧に供しております。

住友不動産株式会社大阪支店

（大阪市北区中之島三丁目2番18号）

### 第四部 【保証会社等の情報】

該当事項なし