

報道関係各位

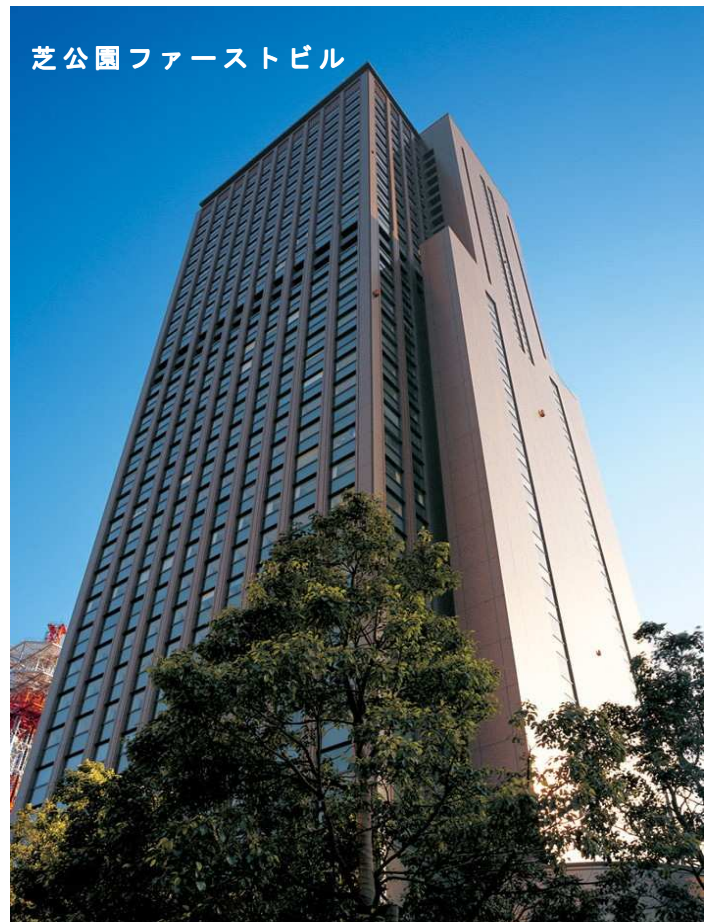
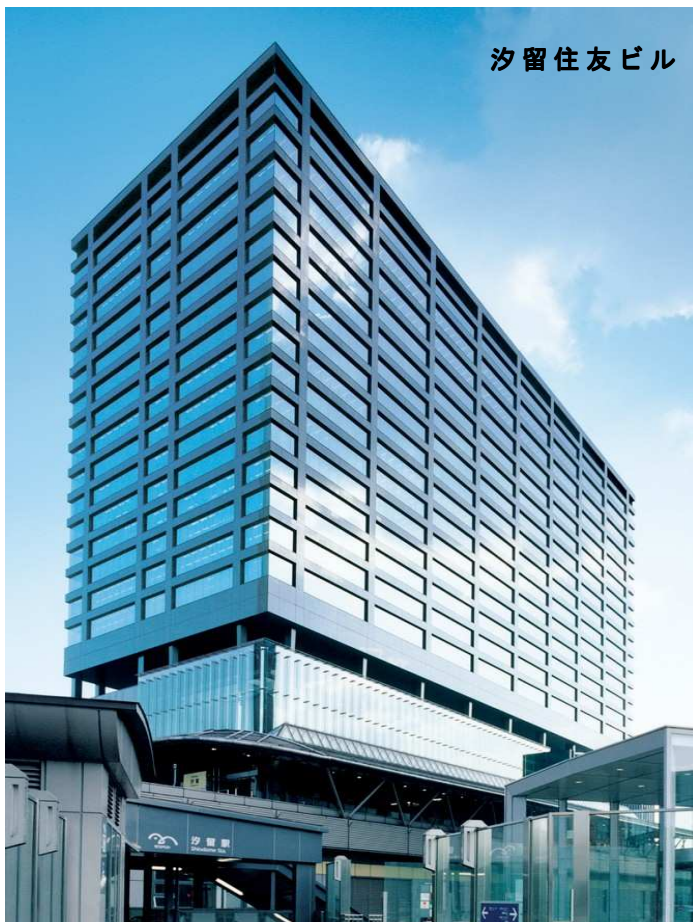
平成19年11月2日
住友不動産株式会社

住友不動産ファンド 【サーフ】 予想分配・満額償還達成のお知らせ ＜新商品の募集再開＞

住友不動産株式会社（東京都新宿区西新宿2-4-1、社長 小野寺研一）は、不動産特定共同事業法に基づく匿名組合型の不動産小口化商品「住友不動産ファンド」のうち、9月末決算の8商品について下記のとおり、決算をまとめました。

また、19,000名を超えるご出資者の皆様からのご支持と、これまで蓄積してきました不動産運用商品としての実績とブランドを活用し、長期化するわが国の低金利下の情勢にあって、ニーズがありながら、比較的選択肢の少ない、元本の安定運用を指向した金融商品をご提供すべく、弊社が誇る近新大の2物件を運用資産とする新商品の発売を手始めに、本格的に「住友不動産ファンド」の募集を再開いたしました。

[SURF(サーフ)汐留パック1・2 運用資産]



1. 予想分配・満額償還の達成

8商品の9月決算の概要については添付資料2)の通りですが、いずれも当初想定以上の分配を達成し、償還を迎える2商品については、予定通り満額償還します。

2. 新商品の募集開始

「住友不動産ファンド」は17年10月運用開始の第47号商品「SURF（サーフ）半蔵門パック4」以降、2年間新規商品の募集をしておりませんでしたが、第48号商品「SURF（サーフ）汐留パック1」を19年8月中旬に、既出資者を対象として募集開始したところ、予想を大幅に上回る好評を博し、募集出資総額約100億円を超える申込みを受け、19年8月末には完売しました。

よって、第49号商品「SURF（サーフ）汐留パック2」を既出資者・過去のお問合せ客を対象として19年9月より募集開始し、19年10月からは、一般募集も開始いたしました。

新商品の概要については、添付資料3)、4)をご参照ください。

< 添付資料一覧 >

- 1) 「住友不動産ファンドの実績、特徴、募集再開の背景」
- 2) 「9月決算商品の分配率と償還商品一覧」
- 3) 「サーフ汐留パック2」募集概要
- 4) 「サーフ汐留パック2」の仕組み

以上

このリリースに関するお問合せは 住友不動産株式会社 広報第一部 担当：牛込、藤井 TEL 03-3346-1042
--

添付資料 1) 「住友不動産ファンドの実績、特徴、募集再開の背景」

1. これまでの実績

- ① 「住友不動産ファンド」は平成11年4月の事業開始以来、総出資者数は延べ19,000名超、優先出資募集総額は延べ約2,700億円に達しております。
- ② 不動産特定共同事業商品における累計出資総額 No. 1 の地位を発売以来8年連続維持しております（不動産証券化協会調査資料を元に弊社が集計）。
- ③ 全商品において、分配額が予定利回りを下回ったことはありません。さらに、これまでに償還した19商品のうち、元本割れを起こした商品は1商品もありません。

2. 「住友不動産ファンド」募集再開の背景

- ① ゼロ金利時代が終了し、出資者の皆様の要望に答えられる配当が出来る商品が組成できるようになったこと。
- ② 既にご出資いただいている多数のお客様より新商品を発売して欲しいとの要望があったこと。
- ③ 団塊世代の退職金の安定運用先として「住友不動産ファンド」の更なる需要が見込めること。
- ④ 金融機関、市場からの資金調達に加え、長期安定運用を目的とした個人の資金を活用することで、資金調達の多様化が図れること。

3. サーフの主な特徴

現在、不動産関連の金融商品としては、不動産投資信託（通称、J-リート）があります。これは、投資口は上場有価証券であるため、比較的容易に換金が出来、キャピタルゲインを狙えるというメリットはあるものの、キャピタルロスが出る可能性もあります。

「住友不動産ファンド（サーフ）」シリーズの特徴は、賃貸不動産の安定したテナント賃料収入を配当しながら、投資家の元本が割れにくいように工夫していることです。なお、この詳細につきましては、添付資料5)「サーフの仕組み」をご参照ください。

添付資料 2) 「9月決算商品の利回りと償還商品一覧」

① 9月決算商品の利回り

商品名	対象期間	利回り(年率、税引前)		ビル名
		予定	実績	
(第6号)リーフ 半蔵門パック I	18.10.1 ～19.9.30	4.3%※	4.30%	住友半蔵門ビル 住友不動産茅場町ビル
(第21号)サーフ 新宿Aパック I	18.10.1 ～19.9.30	2.45%	2.52%	新宿 NS ビル 日本橋箱崎ビル (日本橋箱崎シティハイツ)
(第22号)サーフ 新宿Bパック I	18.10.1 ～19.9.30	2.00%	2.10%	
(第30号)サーフ 新宿Aパック II	18.10.1 ～19.9.30	2.45%	2.54%	
(第31号)サーフ 新宿Aパック III	18.10.1 ～19.9.30	2.45%	2.54%	
(第41号)サーフ 飯田橋パック 6	18.10.1 ～19.9.30	2.45%	2.62%	住友不動産飯田橋ビル3号館 (ラ・トゥール神楽坂) 住友不動産猿楽町ビル
(第42号)サーフ 飯田橋パック 7	18.10.1 ～19.9.30	2.45%	2.62%	
(第47号)サーフ 半蔵門パック 4	18.10.1 ～19.9.30	2.00%	2.13%	住友半蔵門ビル 住友不動産茅場町ビル

※リーフは利回りステップアップ方式のため、2年毎に予定利回りが高くなります。

② 9月償還商品

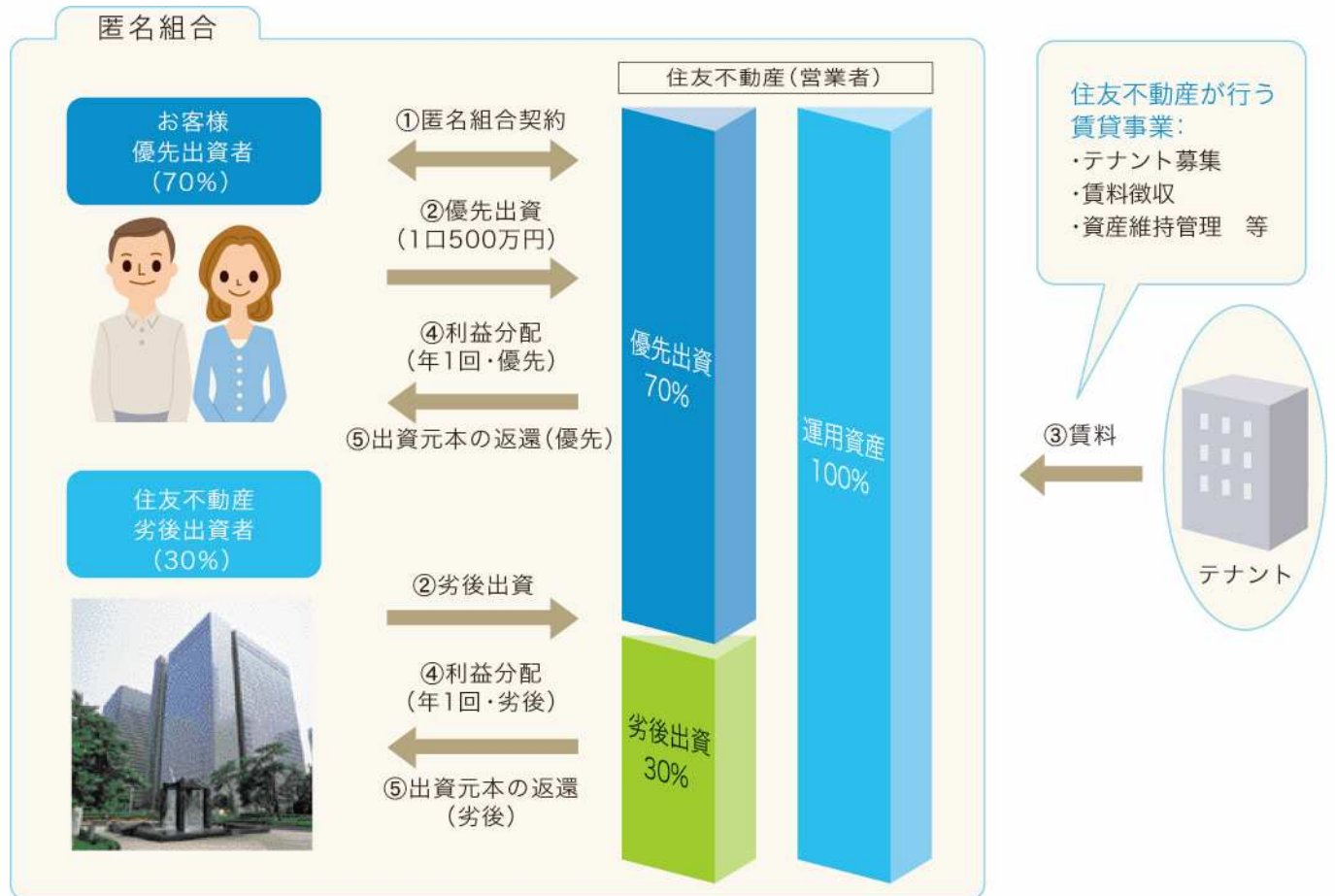
商品名	運用期間	償還(1口当たり)		ビル名
		出資額	償還額	
(第21号)サーフ 新宿Aパック I	14.11.1 ～19.9.30	500万円	500万円	新宿 NS ビル 日本橋箱崎ビル (日本橋箱崎シティハイツ)
(第22号)サーフ 新宿Bパック I	14.11.1 ～19.9.30	200万円	200万円	

3)「サーフ汐留パック2」募集概要

募集口数	3,976口 (総口数5,680口の70%)
募集期間	平成19年10月1日に申込受付を開始し、募集口数を完売次第、受付を終了させていただきます。
出資金	1口 500万円 ※申込手数料:申込口数に関わらず1契約あたり 52,500円(消費税抜き50,000円)。
運用期間	6年11ヶ月(4年11ヶ月経過後、随時解約可能) 平成19年11月1日(運用開始日)～平成26年9月30日(運用終了日) 但し、出資元本の返金は平成26年11月30日までに行ないます。 返金は1口当たり500万円が上限となります。
予定分配率※ (最優先分配利益率)	初年度～5年度 年2.0%(税引前)(平成19年11月1日～平成24年9月30日) 6年度 年2.2%(税引前)(平成24年10月1日～平成25年9月30日) 7年度 年2.3%(税引前)(平成25年10月1日～平成26年9月30日)
分配起算日	当月期日までのご契約並びに出資金の払込の完了を以って、 翌月1日を分配金計算の起算日とします。
分配金のお支払	年1回(毎年9月30日までの分配金を20%源泉徴収のうえ 毎年11月30日までにお支払いします) 第1回のお支払いは、分配起算日から直後の9月30日までの分配金となります。
解約 (住友不動産に 対する買取請求)	初年度～5年度目まで(平成24年9月30日まで)は解約できません。6年度目以降(平成24年10月1日以降)はいつでも解約可能です。(解約手数料はかかりません)

4)「サーフ汐留パック2」の仕組み

住友不動産は、営業者として当ファンドの賃貸事業を責任を持って行います。お客様は当ファンドに出資することで、賃貸事業から得られる賃貸利益より所定の分配金を受け取ることができます。



①住友不動産(営業者)は、運用資産の賃貸事業に関し、不動産特定共同事業法に基づき、お客様と匿名組合契約を締結します。

②お客様は、住友不動産(営業者)に出資金をお申込みいただきます。皆様からご出資いただく金額の合計は、運用資産の評価額の70%相当に限定し、これを「優先出資」とします。残りの30%を住友不動産(劣後出資者)が劣後出資いたします。

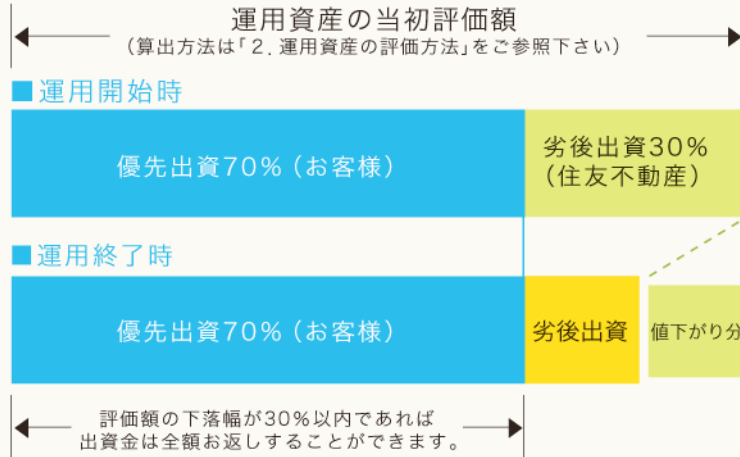
③住友不動産(営業者)は運用資産をテナントに賃貸し、テナントより賃貸料等を受領、賃貸費用(固定資産税、損害保険料、光熱水道費等)を支払うなど、賃貸事業を行います。

④住友不動産(営業者)は、賃貸事業から得られる賃貸利益より、まずお客様に対して優先して分配金を支払います。その後、住友不動産(劣後出資者)はお客様に劣後して分配金を受け取ります。(詳細はP-6「3. 分配率を安定化させる仕組み」をご参照ください)。

⑤住友不動産(営業者)は、契約終了後にまずお客様に対して優先して出資元本を返還いたします。その後、住友不動産(劣後出資者)はお客様に劣後して出資元本の返還を受けます。(出資元本の返済額についてはP-5「1. 出資元本の安全性を高める仕組み」および「2. 運用資産の評価方法」をご参照ください)。

1. 出資元本の安全性を高める仕組み

運用資産の評価額が下落した場合でも、お客様の出資元本の安全性を高めるため、優先出資と劣後出資の仕組みを採用しています。



お客様は、優先的に利益の分配や出資元本の返還が受けられる「優先出資」部分にご出資いただきます。「優先出資」は運用資産の当初評価額の70%とします。残りの30%を住友不動産が「劣後出資」します。運用資産の評価額が下落した場合は、お客様が出資する70%の優先出資に先んじて、住友不動産が下落分を負担いたします。



これにより、当ファンドの満期時に運用資産の評価額の下落幅が30%以内であれば、お客様の出資金は住友不動産より全額返還される仕組みとなっています。

※運用資産評価額の下落幅が30%を超えた場合は、お客様の出資金に欠損が生じます。

2. 運用資産の評価方法

① 運用資産の評価額の算出方法

運用資産の評価額は、年平均賃貸利益を基に算出されます。(次の算式をご参照ください。)

$$\text{運用資産の評価額} = \frac{\text{年平均賃貸利益}}{3.5\%}$$

本匿名組合の計算においては、年平均賃貸利益は、運用開始から出資元本の返還直前計算期までの各年度の賃貸利益の平均値をとって算出します。それにより年度ごとの賃貸利益の増減の影響は、計算上平準化されることになります。

※運用資産の評価額は、上記のように運用期間を通じて賃貸利益を定率の3.5%で割り戻して計算された、一種の「収益還元法」により求められます。(実際の市場で取引される不動産の市場価格や運用資産の鑑定評価額そのものとは異なります。)

※運用資産の評価額が当初評価額を超える場合であっても、1口当たり500万円を出資元本返還額の上限としています。つまり、当商品ではキャピタルゲインはありません。

② 当初評価額の算出方法

以下の算式で算出しました。

$$\text{運用資産の当初評価額} = \frac{\text{H18.4.1} \sim \text{H19.3.31の1年間の賃貸利益}}{3.5\%}$$

③ 賃貸利益の算出方法

賃貸利益は、賃貸売上に対して定率の賃貸費用(20%)を差し引いて算出されます。そのため、予想を超える修繕費が発生したり、租税負担が増加した場合にも賃貸利益は影響を受けません。

例 毎年の賃貸利益が以下のように変動した場合

(テナントの退出等により一時的に賃貸利益が落ち込んだ場合、その影響は緩和されることになります。)

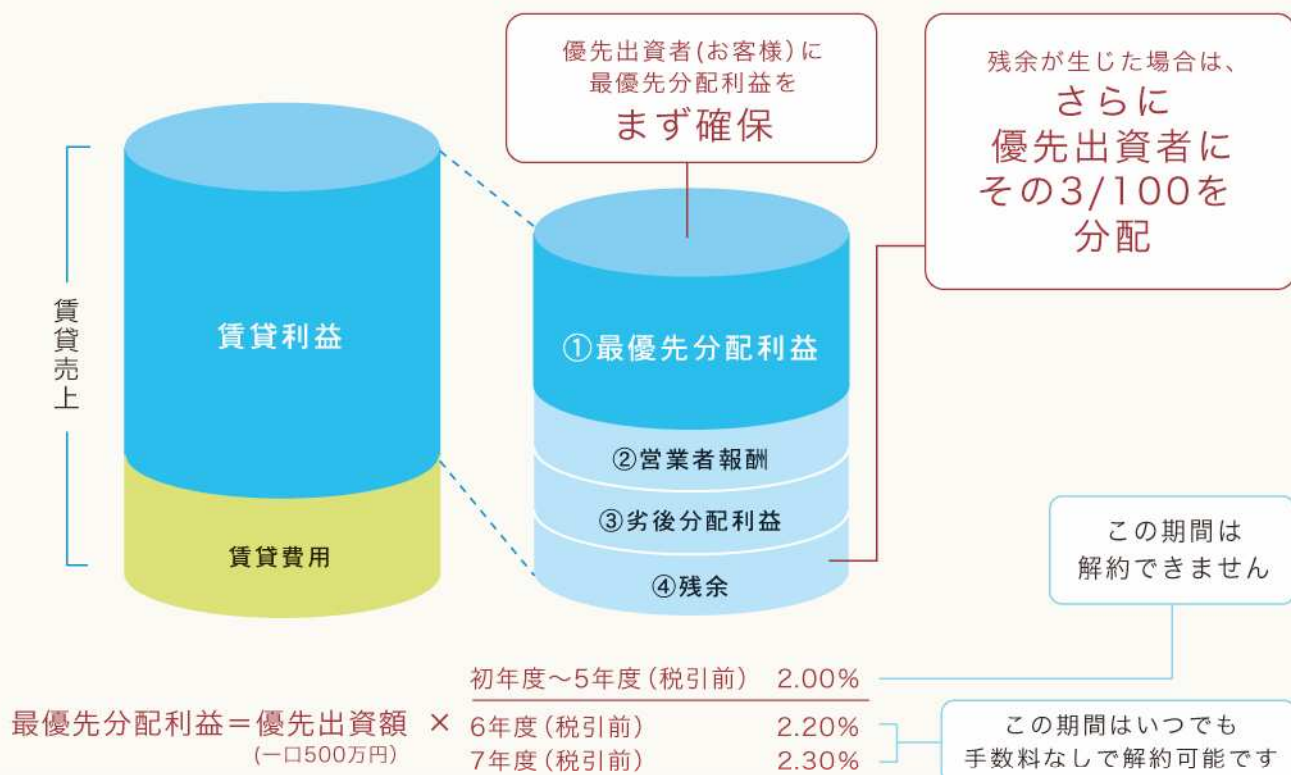


6年11ヶ月の年平均賃貸利益 = 運用開始時の85%

この場合、運用資産の評価額は運用開始時の85%となり、評価額の下落幅は30%以内のため、お客様の出資金は全額返還される仕組みになっています。

3. 分配率を安定化させる仕組み

運用資産から生じる毎年の賃貸利益は、まず、優先出資者（お客様）の最優先分配利益に充当されます。



4. 透明性の高い仕組み

- ① 運用資産の評価額は、年平均賃貸利益を3.5%で割って機械的に算出しますので、賃貸利益の増減以外の影響を受けません。
- ② 賃貸利益は、賃貸売上に対して定率の賃貸費用（20%）を差引いて算出されます。そのため、予想を超える修繕費が発生したり、租税負担が増加した場合にも賃貸利益は影響を受けません。
- ③ 各年の賃貸売上や分配金額、および運用資産の評価額について、年1回公認会計士のチェックを受けます。

！ 「住友不動産ファンド SURF(サーフ) シリーズ」のこれまでの実績

現在まで販売された「住友不動産ファンド SURF(サーフ) シリーズ」において、出資金割れとなった商品は1つもありません。また、実際の分配率が、予定分配率を下回ったこともありません。

※但し、このことは募集を開始する第49号商品において出資金割れが生じないこと、あるいは予定分配率が確保されることを保証するものではありません。過去の住友不動産ファンド商品とは、運用資産・市場環境・商品の仕組み等が異なるため、過去の実績が今後も当てはまるものではないことにご留意ください。