

平成 16 年 6 月 8 日

各 位

東京都中央区日本橋兜町 1 番 1 0 号
平 和 不 動 産 株 式 会 社
取 締 役 社 長 井 阪 健 一
(コード番号 8803)東京・大阪・名古屋 市場第一部、福岡・札幌
問 合 せ 先 専 務 取 締 役 金 原 策 太 郎
TEL. 0 3 - 3 6 6 6 - 0 1 8 2

第5回無担保転換社債型新株予約権付社債に関するお知らせ

当社は、平成 16 年 6 月 8 日開催の取締役会において、第5回無担保転換社債型新株予約権付社債(転換社債型新株予約権付社債間限定同順位特約付)の発行を決議いたしましたので、その概要につき下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 社 債 の 名 称 平和不動産株式会社第5回無担保転換社債型新株予約権付社債(転換社債型新株予約権付社債間限定同順位特約付)
2. 社 債 の 発 行 価 額 本社債の発行価額は額面 100 円につき金 100 円とする。
3. 新 株 予 約 権 の 発 行 価 額 本社債に付される新株予約権(以下、「本新株予約権」という。)は無償にて発行する。
4. 新 株 予 約 権 の 発 行 価 額 の 算 定 理 由 (無 償 の 理 由) 本新株予約権は、転換社債型新株予約権付社債に付されたものであり、本社債からの分離譲渡はできず、かつ本新株予約権が行使されると代用払込により本社債は消滅する。かかる本社債と本新株予約権が相互に密接に関連することを考慮し、さらに本新株予約権の理論的な経済価値と、本新株予約権が付されそれと一体化した本社債としての利率(上限年 0.1%)、発行価額、その他の発行条件により当社が得る理論的な経済的価値とを勘案して、本新株予約権の発行価額を無償とした。
5. 払 込 期 日 平成 16 年 6 月 24 日(木)
6. 募 集 に 関 する 事 項
 - (1) 募 集 の 方 法 一般募集
 - (2) 発 行 価 格 (募 集 価 格) 額面 100 円につき金 102.5 円
 - (3) 募 集 開 始 日 平成 16 年 6 月 17 日(木)
 - (4) 申 込 期 日 平成 16 年 6 月 23 日(水)
 - (5) 引 受 証 券 会 社 大和証券エスエムビーシー株式会社(代表)および野村證券株式会社を幹事会社とする引受シンジケート団
 - (6) 申 込 取 扱 場 所 引受証券会社の本店および国内各支店
7. 新 株 予 約 権 に 関 する 事 項
 - (1) 新 株 予 約 権 の 目 的 と な る 株 式 の 種 類 お よ び 数 本新株予約権の目的となる株式の種類は当社の普通株式とし、その行使請求により当社が当社普通株式を新たに発行またはこれに代えて当社の有する当社普通株式を移転(以下、当社普通株式の発行または移転を「交付」という。)する数は、行使請求に係る本社債の発行価額の総額を本項第(3)号記載の転換価額(ただし、本項第(8)号によって調整された場合は調整後の転換価額)で除して得られる整数とする。この場合に1株未満の端数を生じたときにはこれを切り捨て、現金によ

ご 注 意 : この文章は、当社が第5回無担保転換社債型新株予約権付社債の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
投資を行う際には、必ず当社が作成する転換社債型新株予約権付社債発行届出目論見書(ならびに訂正事項分)をご覧ください。投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

- る調整は行わない。
- (2) 新株予約権の総数 各本社債に付された本新株予約権の数は1個とし、合計10,000個の本新株予約権を発行する。なお、本社債の券面総額に対する本新株予約権の付与割合は100%とする。
- (3) 行使時の払込金額および転換価額 本新株予約権1個の行使に際して払込をなすべき額は本社債の発行価額と同額とする。転換価額は、平成16年6月16日(水)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(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に1.12を乗じて算出される金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じた場合は、その端数を切り上げる。なお、上記計算の結果算出される転換価額が333円を下回るときは、本社債の発行を中止する。
- (4) 行使時の払込金額(転換価額)の算定の理由 本社債が転換社債型新株予約権付社債であることから、各本新株予約権の行使に際して払込をなすべき額は本社債の発行価額と同額とし、当初の転換価額は、平成16年6月16日(水)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(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に1.12を乗じて算出される金額とし、計算の結果1円未満の端数を生じた場合は、その端数を切り上げるものとした。
- (5) 新株の発行価額中の資本組入額 本新株予約権の行使により発行する当社普通株式1株の資本組入額は本項第(3)号記載の転換価額(ただし、本項第(8)号によって調整された場合は調整後の転換価額)に0.5を乗じた金額とし、計算の結果1円未満の端数を生じた場合は、その端数を切り上げる。
- (6) 行使請求期間 本社債の社債権者は、平成16年8月2日から平成20年6月23日(第8項第(7)号二に定めるところにより、平成20年6月23日以前に本社債が償還される場合には、当該償還日の前銀行営業日)までの間(以下、「行使請求期間」という。)、いつでも本新株予約権の行使を請求することができる。ただし、行使請求期間を経過した本新株予約権については行使請求することができない。
- (7) 行使の条件 当社が本社債につき期限の利益を喪失した場合には、以後本新株予約権を行使することはできない。また、本新株予約権の一部につきその行使を請求することはできない。
- (8) 転換価額等の調整 当社は、本社債の発行後、当社が当社普通株式の時価を下回る発行価額または処分価額をもって当社普通株式を新たに発行または当社の有する当社普通株式を処分する場合には、転換価額を次に定める算式をもって調整する。次式において、「既発行株式数」は当社の発行済普通株式数(ただし、当社の有する当社普通株式を控除した数とする。)をいう。

$$\text{調整後転換価額} = \text{調整前転換価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行・1株当たりの発行・処分株式数} \times \text{処分価額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行・処分株式数}}$$

- また、転換価額は、当社普通株式の分割・併合、当社普通株式の時価を下回る価額をもって当社普通株式に転換される証券もしくは転換できる証券または当社普通株式の交付を請求できる新株予約権もしくは新株予約権付社債の発行が行われる場合、その他一定の事由が生じた場合にも適宜調整される。
- (9) 代用払込に関する事項 商法第341条ノ3第1項第7号および第8号により、本新株予約権を行使したときは本社債の全額の償還に代えて当該本新株予約権の行使に際して払込をなすべき額の全額の払込とする請求があったものとみなす。
- (10) 消却事由および消却の条件 当社が第8項第(7)号二により本社債を繰上償還する場合には、本新株予約権の全部を同時に無償で消却する。
- (11) 行使によって交付された株式の配当起算日 行使請求により交付された当社普通株式の利益配当金または商法第293条ノ5に定められた金銭の分配(中間配当金)については、行使請求が4月1日から9月30日までの間になされたときには4月1日に、10月1日から翌年3月31日までの間に

ご注意：この文章は、当社が第5回無担保転換社債型新株予約権付社債の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
投資を行う際には、必ず当社が作成する転換社債型新株予約権付社債発行届出目論見書(ならびに訂正事項分)をご覧ください。また、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

なされたときは 10 月1日にそれぞれ当社普通株式の交付があったものとみなしてこれを支払う。

(12) 行使請求受付場所 名義書換代理人事務取扱場所
日本証券代行株式会社 本店

(13) 行使請求取次場所 株式会社りそな銀行、大和証券エスエムピーシー株式会社、大和証券株式会社、野村證券株式会社ほか

8. 社債に関する事項

(1) 社債の総額 金 100 億円

(2) 各社債券の金額 金 100 万円の1種

(3) 社債の利率 未定(年 0.0%を仮条件とする。)

利率については、上記仮条件により需要状況を勘案したうえで、平成 16 年6月 16 日(水)に決定する。

(4) 利払期日および利払方法

イ. 本社債の利息は、発行日の翌日から償還期日までこれをつけ、平成 16 年9月 30 日を第1回の利息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 31 日および9月 30 日に各々その日までの前半か年分を支払う。ただし、平成 20 年3月 31 日の翌日から償還期日までの利息は償還期日に支払う。

ロ. 利息支払期日が銀行休業日に当たるときは、その支払いは前銀行営業日にこれを繰り上げる。

ハ. 半か年に満たない期間につき利息を計算するときは、半か年の日割をもってこれを計算する。

ニ. 償還期日後は利息をつけない。

ホ. 第1回の利息支払期日までに本新株予約権の行使の効力が発生した本社債については、利息をつけない。

ヘ. 第1回の利息支払期日後に本新株予約権の行使の効力が発生した本社債については、本新株予約権の行使の効力発生日の直前の利息支払期日後は利息をつけない。

(5) 償還期限 平成 20 年 6 月 24 日(火)

(6) 償還価額 額面 100 円につき金 100 円

ただし、繰上償還の場合は本項第(7)号二に定める価額による。

(7) 償還の方法

イ. 本社債は、平成 20 年 6 月 24 日(火)にその総額を償還する。ただし、本社債の買入消却および繰上償還に関しては本号八ないしに定めるところによる。

ロ. 償還すべき日が銀行休業日に当たるときは、その前銀行営業日にこれを繰り上げる。

ハ. 本社債の買入消却は、発行日の翌日以降いつでもこれをすることができる。ただし、本新株予約権のみを消却することはできない。この場合、当社は当該本社債に付された本新株予約権につき、その権利を放棄する。かかる場合、当該本新株予約権は消滅する。

ニ. 当社は、当社が株式交換または株式移転により他の会社の完全子会社となることを当社の株主総会で決議した場合、当該株式交換または株式移転の効力発生日以前に、残存する本社債の全部を額面 100 円につき次の金額で繰上償還することができる。

償還の行われる日	償還金額
平成 16 年 6 月 25 日から平成 17 年 6 月 24 日まで	額面 100 円につき金 103 円
平成 17 年 6 月 25 日から平成 18 年 6 月 24 日まで	額面 100 円につき金 102 円
平成 18 年 6 月 25 日から平成 19 年 6 月 24 日まで	額面 100 円につき金 101 円
平成 19 年 6 月 25 日から平成 20 年 6 月 23 日まで	額面 100 円につき金 100 円

ご注意：この文章は、当社が第5回無担保転換社債型新株予約権付社債の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
投資を行う際には、必ず当社が作成する転換社債型新株予約権付社債発行届出目論見書（ならびに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

- ホ. 当社が、本号二の規定により本社債を繰上償還しようとするときは、当社は当該償還日の少なくとも1か月前に償還および本新株予約権の消却に必要な事項につき公告を行う。
- ヘ. 当社は、本号二の場合を除き、本新株予約権の消却を行わない。
- ト. 当社は、本号二の規定により繰上償還を行う場合で、本号ホに定める公告を行った後は、これを取消すことはできない。
- (8) 社債券の様式 無記名式利札付とする。
- (9) 担保の有無 本社債には物上担保ならびに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はない。
- (10) 財務上の特約 「担保提供制限」、「担附切換」、「特定物件の留保」および「利益維持」が付されている。
- (11) 取得格付 BBB+ (株式会社日本格付研究所)
- (12) 社債管理会社 株式会社りそな銀行(代表)、株式会社三井住友銀行および株式会社七十七銀行
- (13) 元利金支払場所 株式会社りそな銀行、大和証券エスエムピーシー株式会社、大和証券株式会社、野村證券株式会社ほか
- (14) 登録機関 株式会社りそな銀行
9. 社債と新株予約権の非分離 商法第341条ノ2第4項の定めにより、本社債の社債部分と本新株予約権のうち一方のみを譲渡することはできない。
10. 保管振替機構への同意 平成16年6月8日同意書提出。
11. 本社債の利率を年0.0%とする場合は、第8項第(4)号の「利払期日および利払方法」については削除し、第8項第(8)号の「社債券の様式」は無記名式とし、第8項第(13)号の「元利金支払場所」は「償還金支払場所」と読替える。
12. その他本社債発行に関し必要な一切の事項は、当社取締役社長に一任する。
13. 上記各項については、証券取引法による届出の効力発生を条件とする。

以上

ご注意：この文章は、当社が第5回無担保転換社債型新株予約権付社債の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
投資を行う際には、必ず当社が作成する転換社債型新株予約権付社債発行届出目論見書（ならびに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

(ご参考)

1. 資金使途

(1) 調達資金の使途

本社債の手取概算額 9,960 百万円につきましては、借入金返済に充当する予定であります。

(2) 前回調達資金の使途の変更

該当事項はありません。

(3) 業績に与える見通し

借入金返済により金融収支の改善を図ることによって、収益の安定化に寄与すると見込んでおります。

2. 株主への利益配分等

(1) 利益配分に関する基本方針

当社の事業の中心であるビル賃貸事業におきましては、長期的な視点に立った事業展開が必要であり、安定した財務基盤を構築し、持続的な発展を遂げることが企業経営上の重要な課題の一つと考えております。

(2) 配当決定に当たっての考え方

将来の事業展開に備えた内部留保に配慮を行うなかで、業績の推移を踏まえつつ、株主各位に安定的な利益還元を行ってまいりたいと考えております。

(3) 内部留保資金の使途

今後、主にビル賃貸事業および不動産販売事業の展開を図るために事業用投資原資の一部に充当し、株主各位の将来の安定的な利益確保を図る所存であります。

(4) 過去 3 決算期間の配当状況

	平成 14 年 3 月期	平成 15 年 3 月期	平成 16 年 3 月期
1 株 当 たり 当 期 純 利 益	11.09 円	23.71 円	21.91 円
1 株 当 たり 年 間 配 当 金	6.00 円	8.00 円	7.00 円
実 績 配 当 性 向	54.1%	33.7%	31.9%
株 主 資 本 当 期 純 利 益 率	3.5%	7.4%	6.5%
株 主 資 本 配 当 率	1.9%	2.4%	2.0%

(注) 各決算期の1株当たり当期純利益は、当該決算期の当期純利益を期中平均株式数でそれぞれ除した数値であります。

各決算期の株主資本当期純利益率は、当該決算期の当期純利益を株主資本(当該決算期首の資本の部合計と当該決算期末の資本の部合計の平均)で除した数値であります。

各決算期の株主資本配当率は、当該決算期間の年間配当金総額を株主資本(当該決算期末の資本の部合計)で除した数値であります。

平成 14 年 3 月期から自己株式を資本に対する控除項目としており、また、1株当たりの各数値(配当額は除く。)の計算については発行済株式数から自己株式数を控除して算出しております。

ご注意：この文章は、当社が第5回無担保転換社債型新株予約権付社債の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
投資を行う際には、必ず当社が作成する転換社債型新株予約権付社債発行届出目論見書(ならびに訂正事項分)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

平成 15 年 3 月期の 1 株当たり年間配当金 8 円には、創立 55 周年記念配当 1 円 50 銭を含んでおります。

平成 15 年 3 月期から「1 株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成 14 年 9 月 25 日 企業会計基準第 2 号)および「1 株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会平成 14 年 9 月 25 日 企業会計基準適用指針第 4 号)を適用しております。

3. その他

(1) 売先指定の有無

該当事項はありません。

(2) 潜在普通株式による希薄化情報等

今回の資金調達を実施することにより、直近(平成 16 年 5 月末)の発行済普通株式数に対する潜在普通株式の比率は 20.43%となる見込です。

(注) 潜在普通株式の比率は、今回発行する転換社債型新株予約権付社債がすべて権利行使された場合に交付される普通株式数を直近の発行済普通株式数で除したものです。

予想転換価額 : 438 円(平成 16 年 6 月 7 日の東証終値 391 円の 12.02%アップ)

発行済普通株式数: 111,760,414 株(平成 16 年 5 月末現在)

(3) 過去 3 年間に行われたエクイティ・ファイナンスの状況等

エクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません。

過去 3 決算期間の株価の推移

	平成 14 年 3 月期	平成 15 年 3 月期	平成 16 年 3 月期	平成 17 年 3 月期
始 値	275	272	237	447
高 値	368	323	458	465
安 値	216	216	232	337
終 値	267	236	446	391

(注) 平成 17 年 3 月期の株価については、平成 16 年 6 月 7 日現在で表示しております。

過去 3 決算期間の株価収益率および株主資本当期純利益率の推移

	平成 14 年 3 月期	平成 15 年 3 月期	平成 16 年 3 月期
株 価 収 益 率	32.36 倍	21.28 倍	18.81 倍
株 主 資 本 当 期 純 利 益 率	3.5%	7.4%	6.5%

(注) 各決算期の株価収益率は、当該決算期末の株価(終値)を 1 期前の決算期末の 1 株当たり当期純利益で除した数値であります。

各決算期の株主資本当期純利益率は、当該決算期末の当期純利益を株主資本(当該決算期首の資本の部合計と当該決算期末の資本の部合計の平均)で除した数値であります。

(4) その他

該当事項はありません。

以上

ご注意：この文章は、当社が第 5 回無担保転換社債型新株予約権付社債の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
投資を行う際には、必ず当社が作成する転換社債型新株予約権付社債発行届出目論見書(ならびに訂正事項分)をご覧ください。投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。