

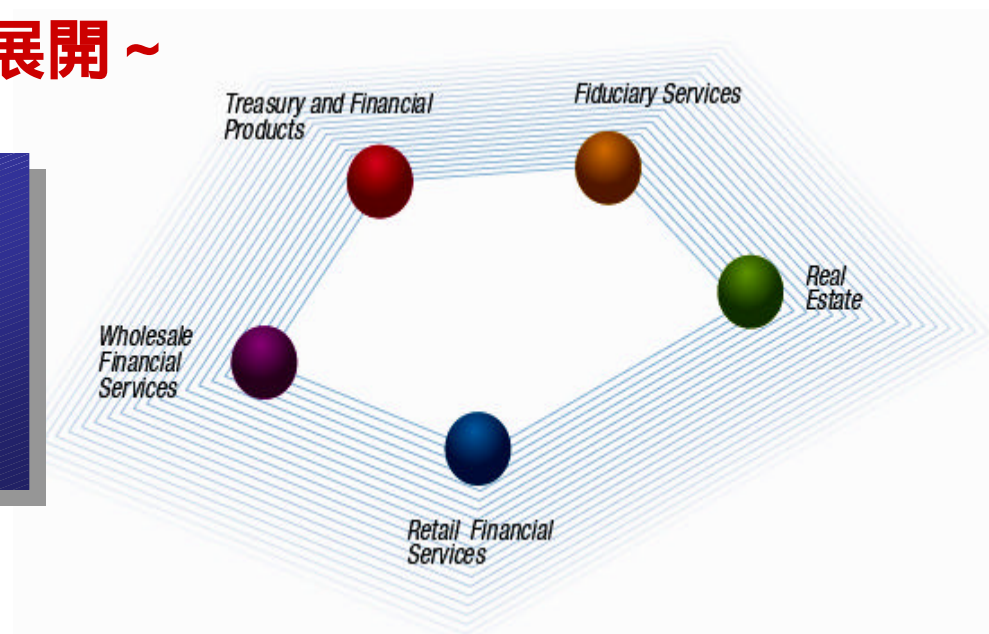


SUMITOMO TRUST 住友信託銀行

野村金融セミナー 2003

～ 信託銀行の不動産業務の展開 ～

**Sumitomo Trust & Banking
Co., Ltd.**



IR プレゼンテーション資料

2003年4月16日

東京のオフィス需給

供給圧力

2003年問題
2007年問題
都市再生プラン

需要減少

企業統合/合理化
2010年問題

物件競争力の二極化
近・新・大



ビル間競争と2極化

テナント引抜き / 玉突き移転

新・大ビルディング

200坪 / 階
フリーアクセス
高天井
大電気容量
個別空調
24h 機械警備

旧・大ビルディング

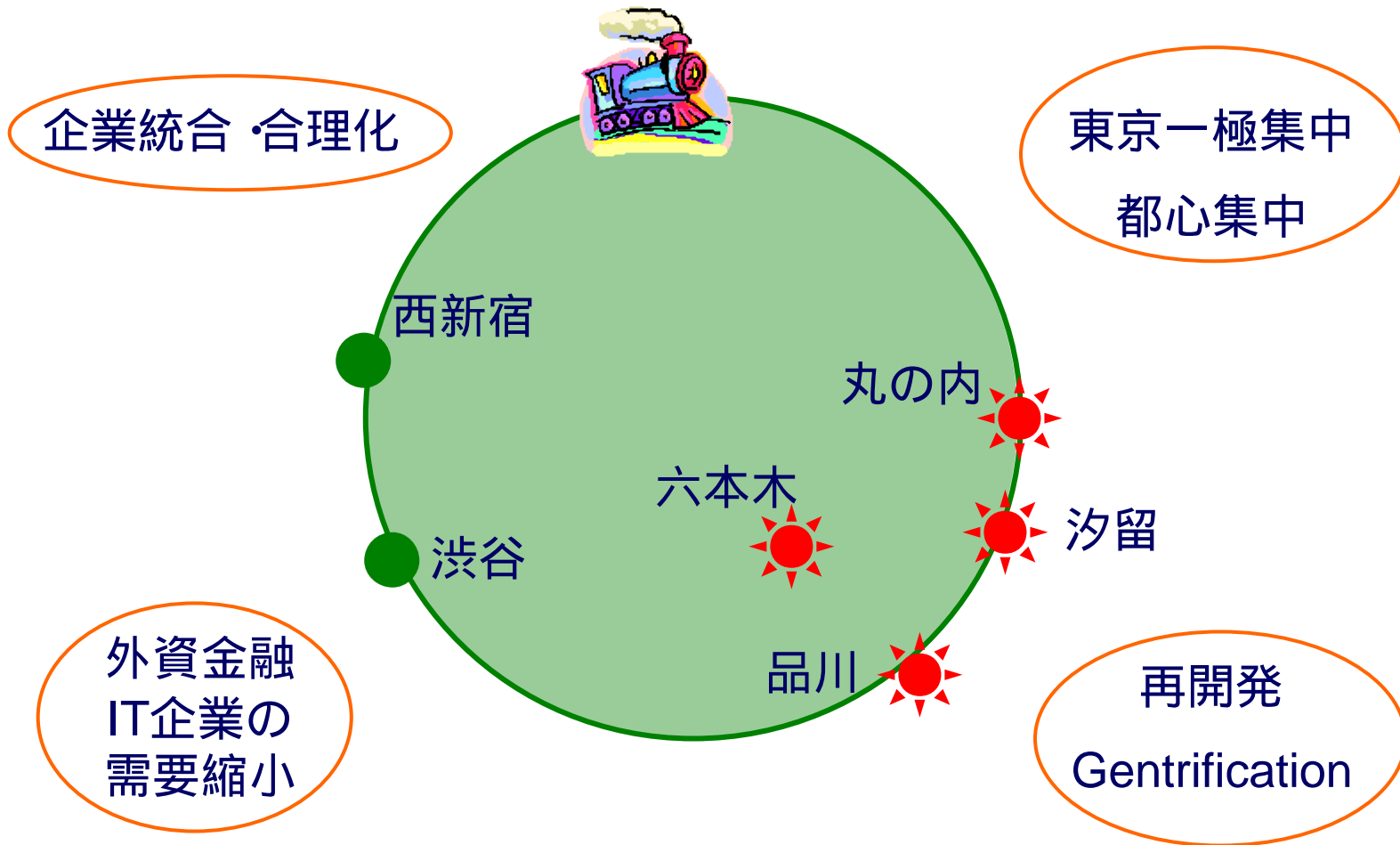
大規模改修
霞ヶ関ビル
貿易センター
新宿三井ビル



古・中小ビルディング

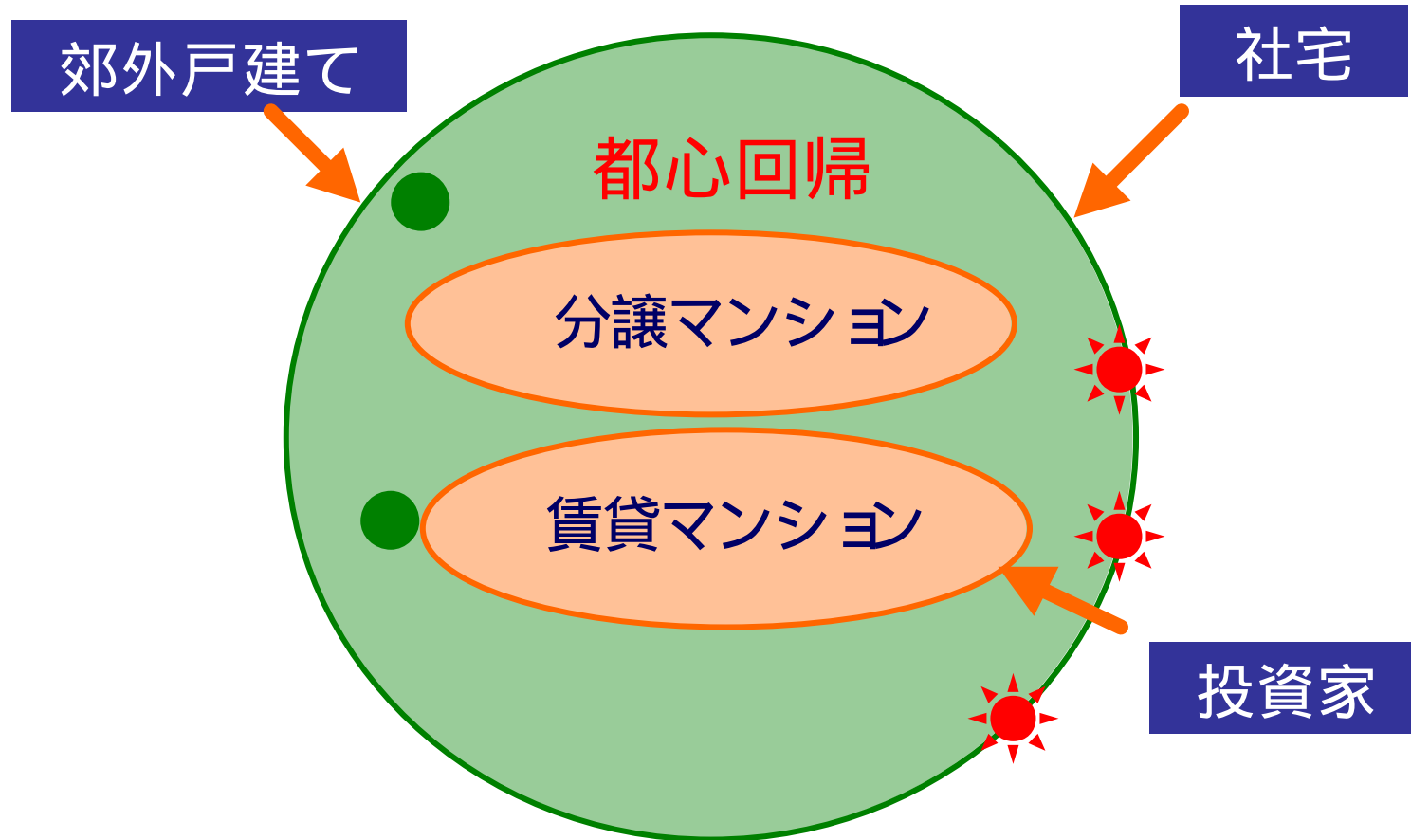
空室
用途変更

エリア間の競争



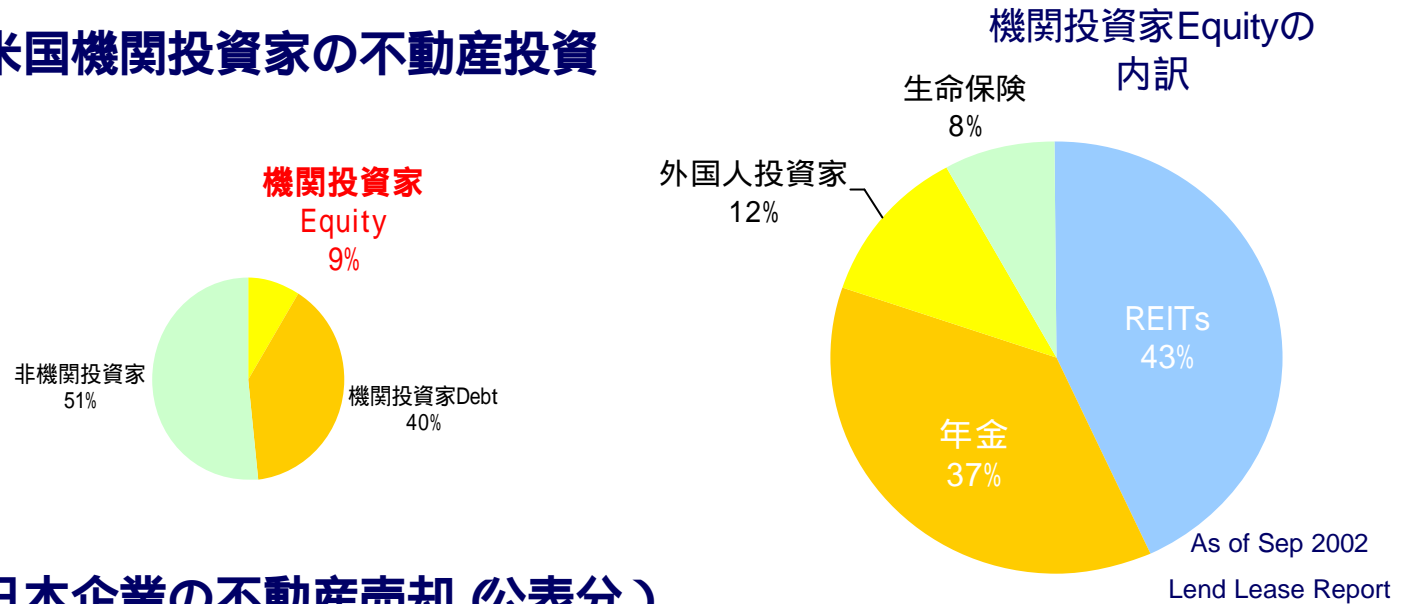
住宅マーケットの変化

ライフスタイルの変化



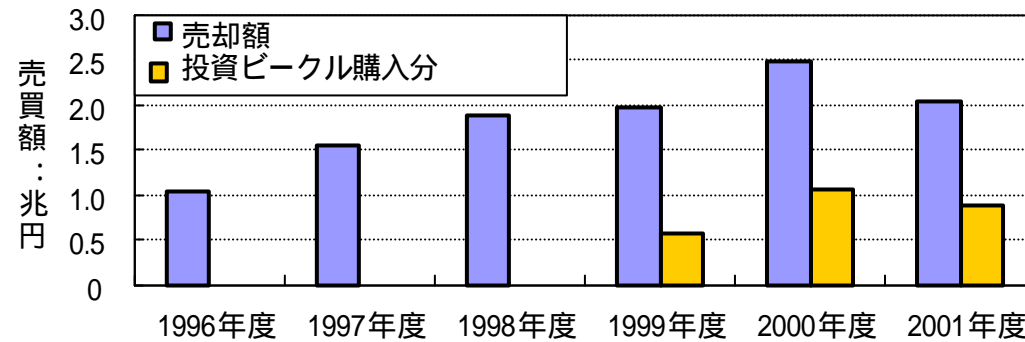
機関投資家の不動産投資

米国機関投資家の不動産投資



日本企業の不動産売却 (公表分)

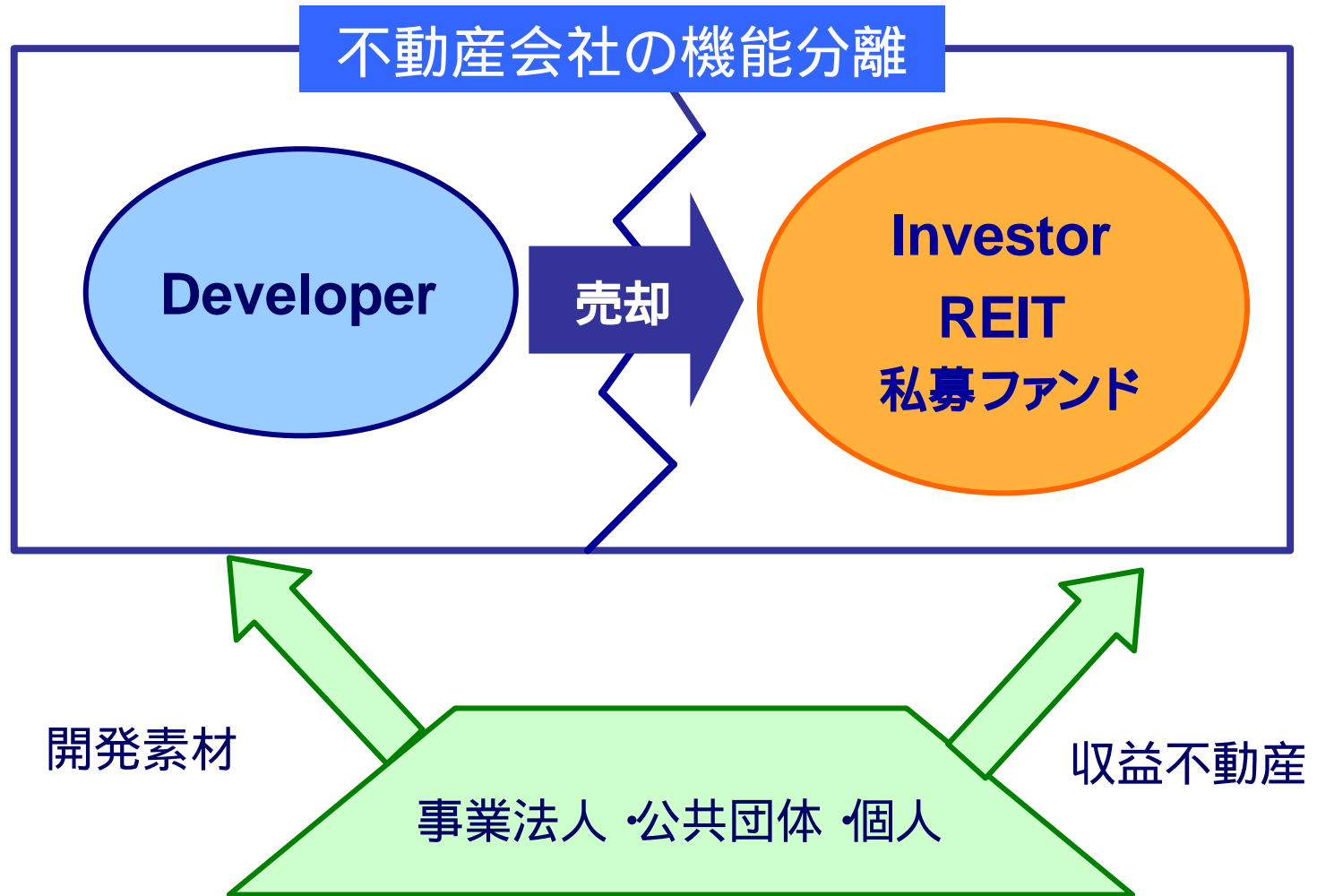
(2001年度推定売却額 : 2.3兆円)



資料 : 国土交通省資料をもとに住信基礎研究所作成



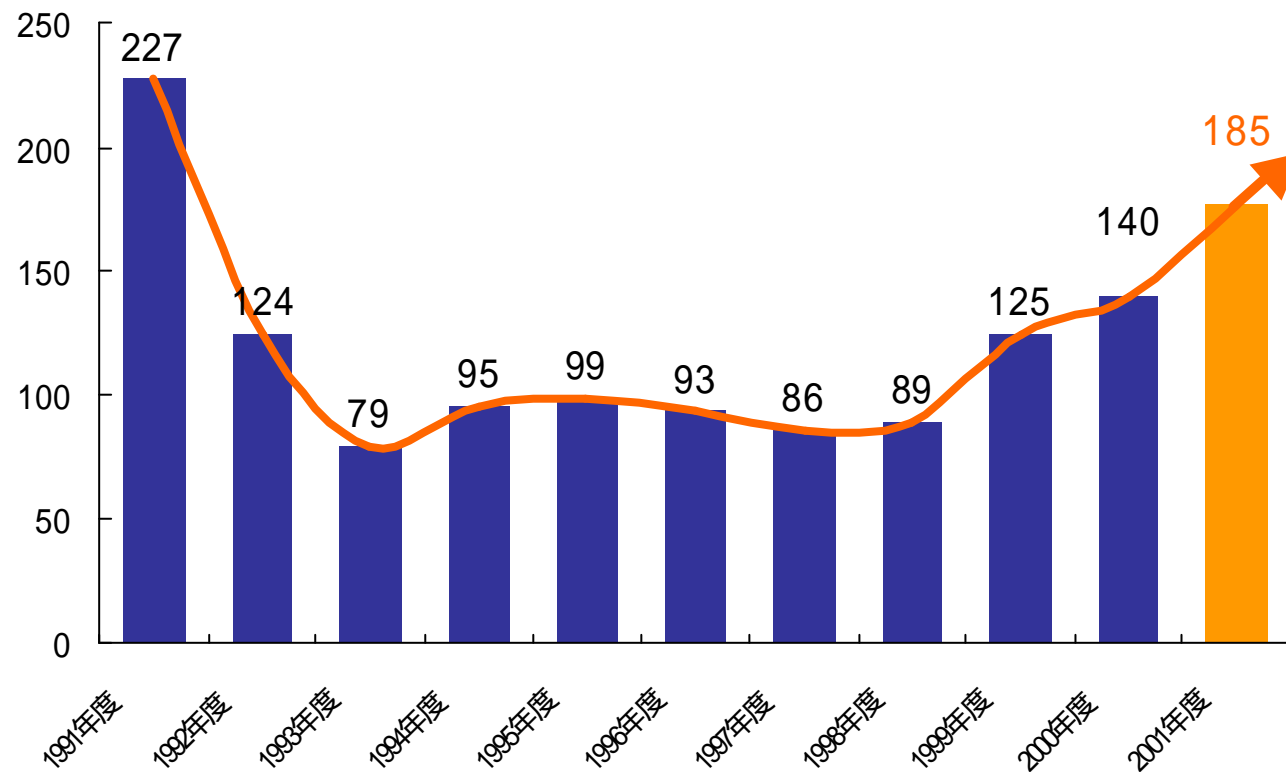
開発と保有の分離



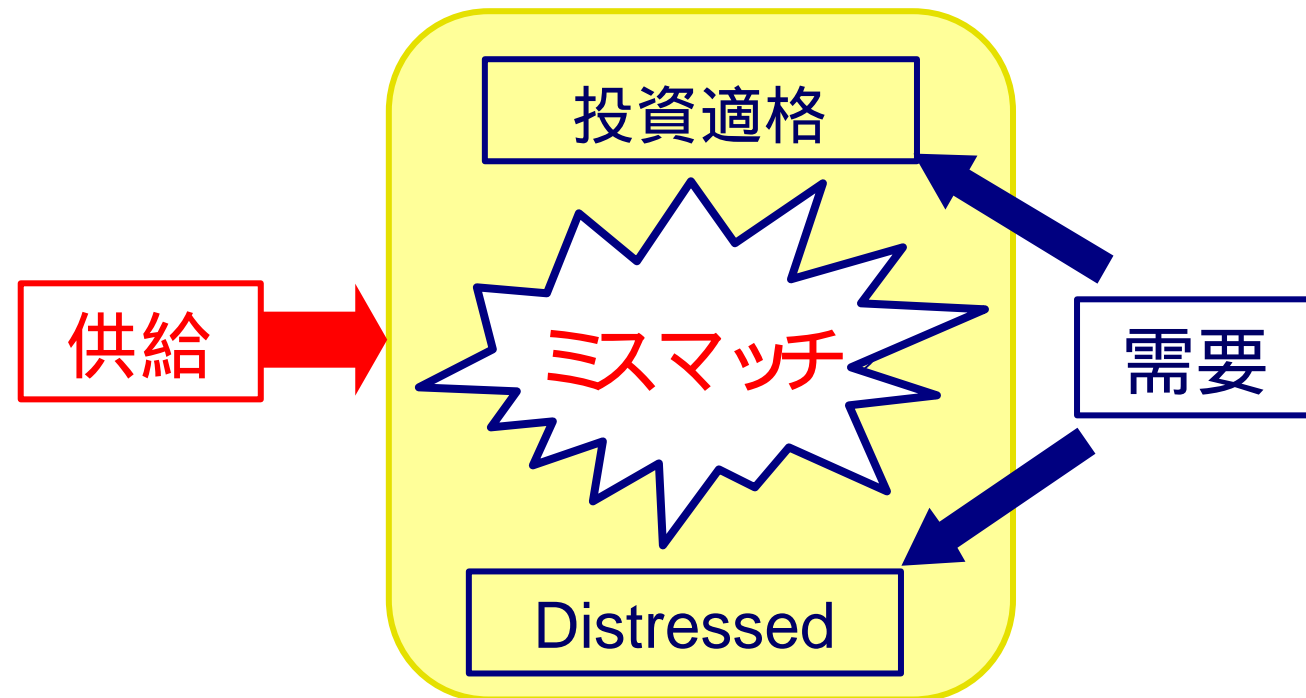
不動産業務フィー

不動産業務フィー収益推移

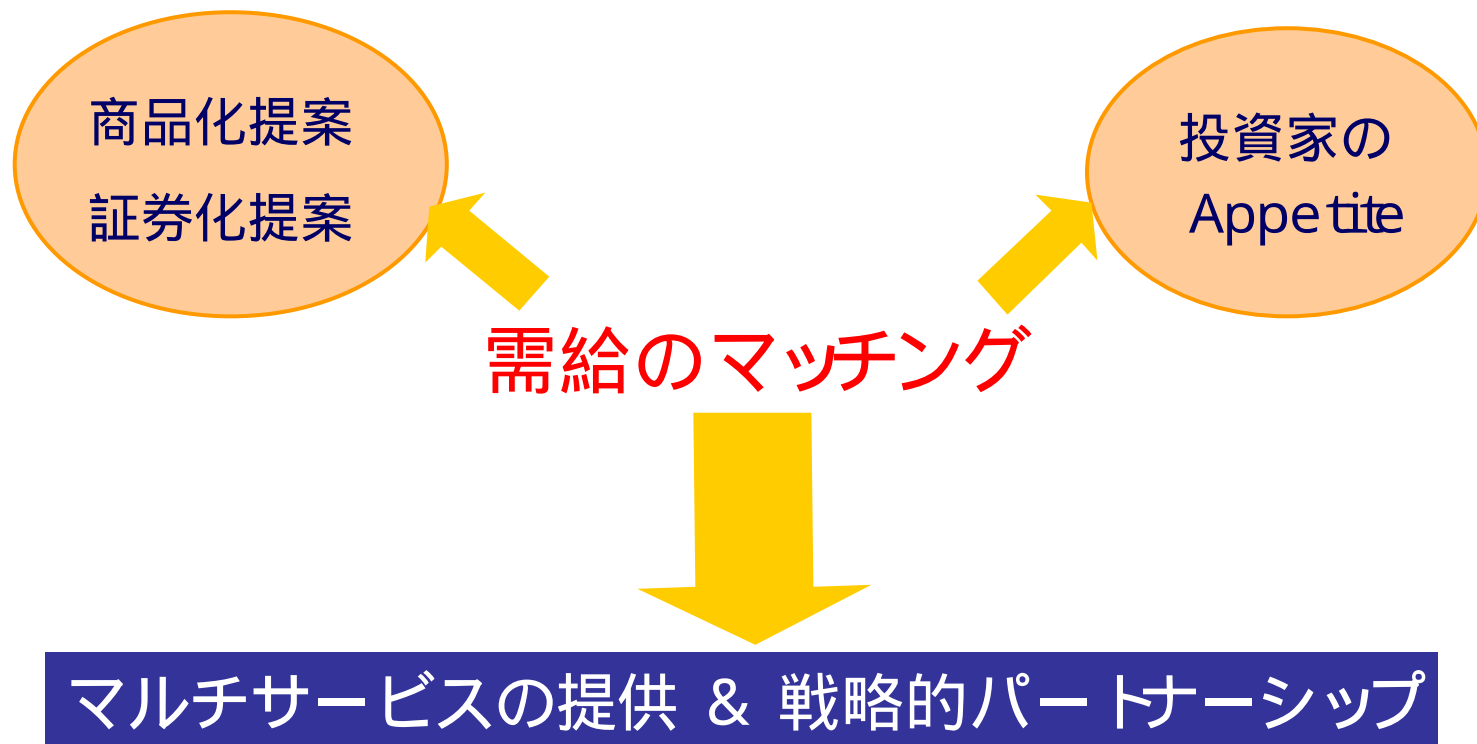
(単位: 億円)



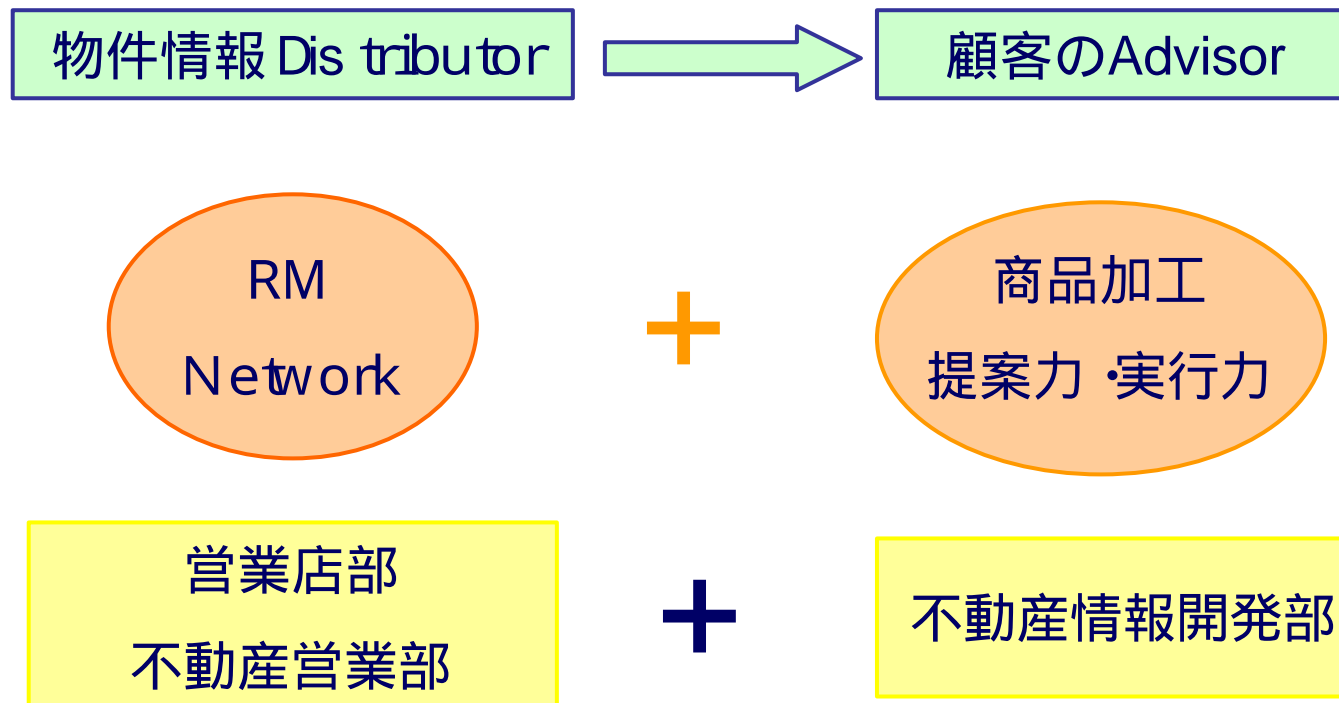
需給のミスマッチ (1)



ミスマッチの Solution

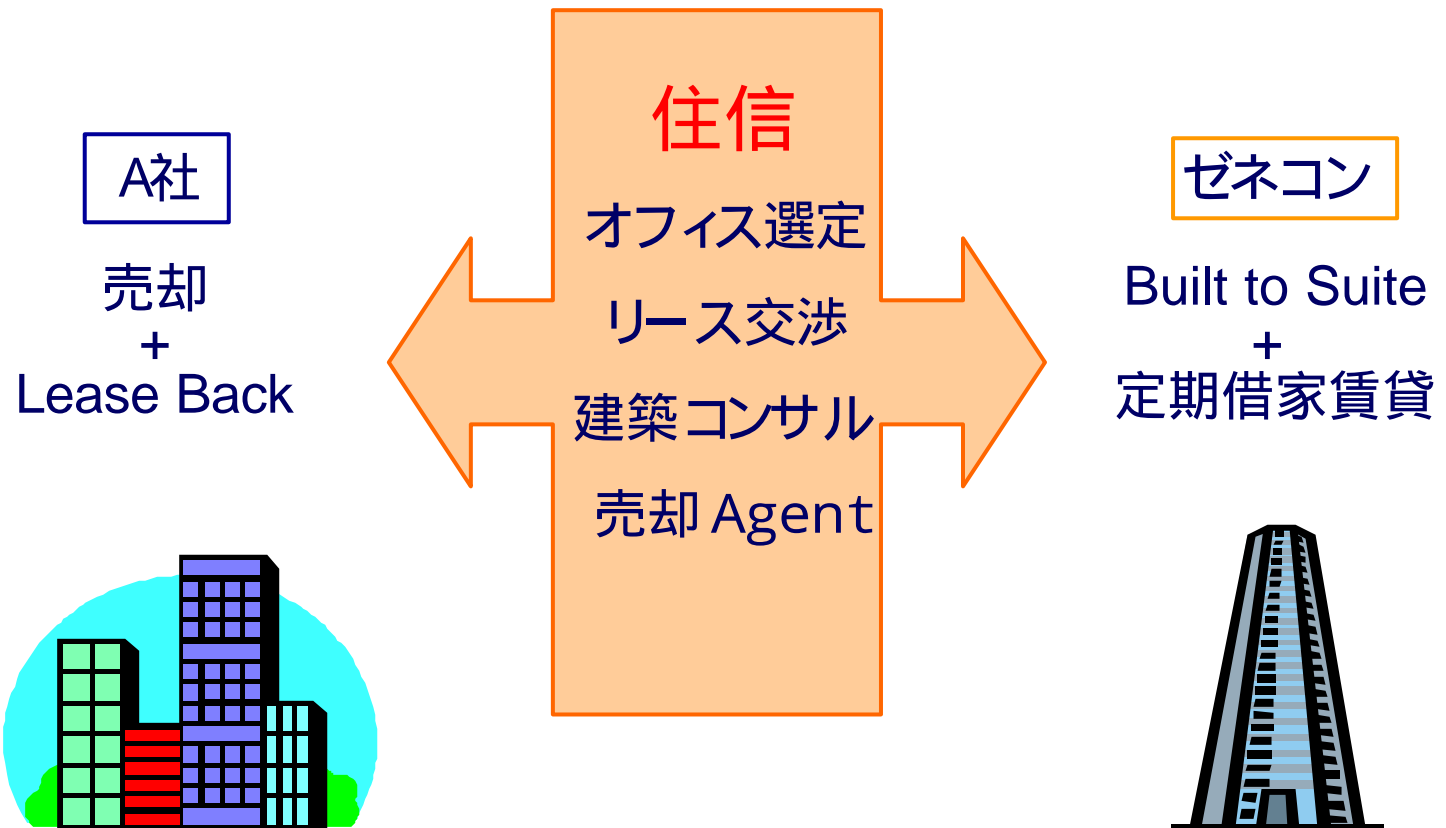


仲介業務



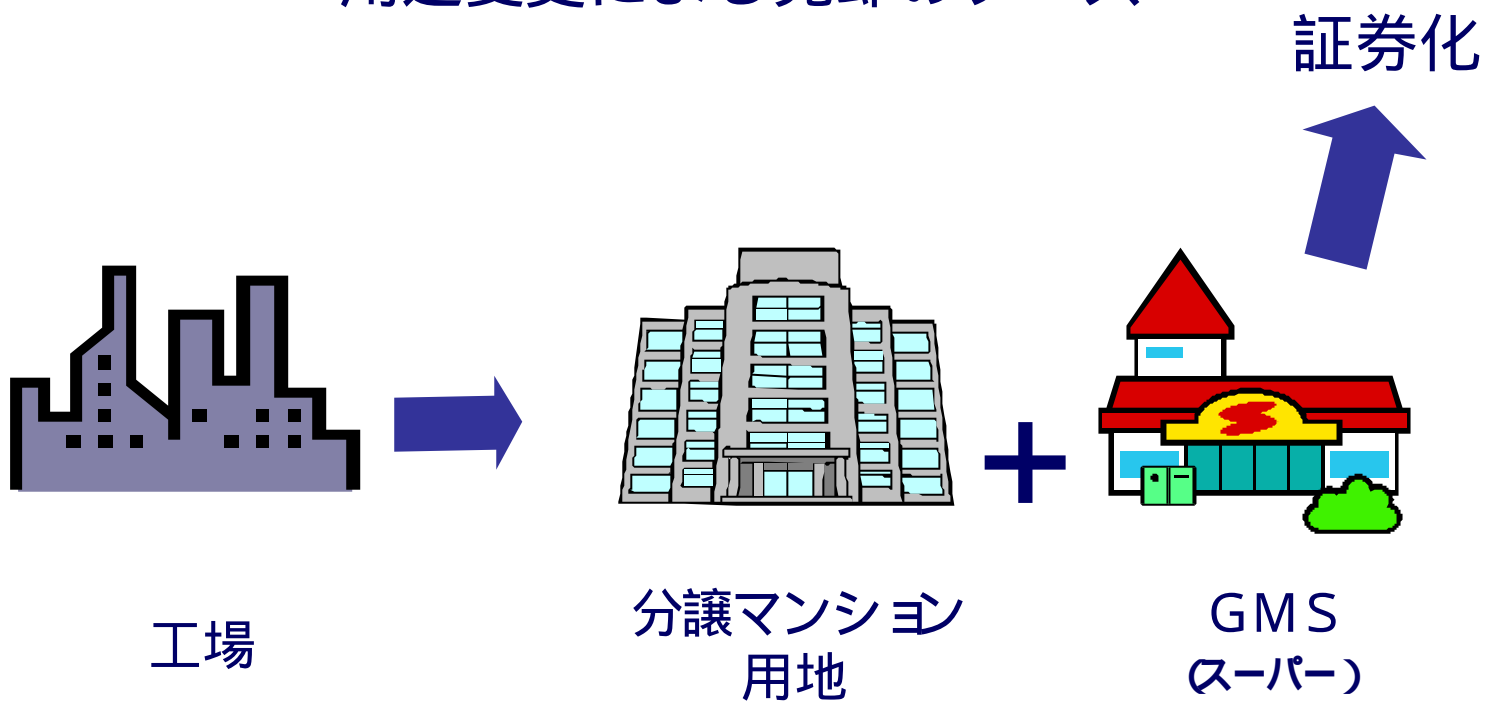
Solutionの例 (1)

オフィス拡張移転のケース



Solutionの例 (2)

用途変更による売却のケース



証券化の実績 (1)

平成14年9月末における不動産信託 (証券化) の受託残高 (累計額)

計149件 1.5兆円超

信託5行累計 約6.0兆円 (速報値入)

受託実績

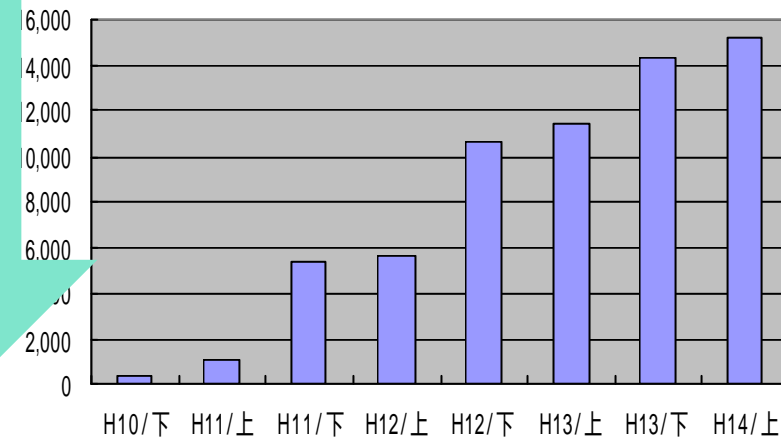
不動産信託 (証券化) 受託実績

(単位:億円)

受託期	受託件数	受託金額	受託残高
H10/下	2	394	394
H11/上	3	592	987
H11/下	33	4,376	5,363
H12/上	5	293	5,656
H12/下	43	4,929	10,584
H13/上	9	891	11,475
H13/下	43	2,837	14,313
H14/上	11	892	15,205

受託残高推移

不動産信託 (証券化) 受託金額累計 (単位:億円)



質・量ともに最高レベルの商品供給力



SUMITOMO TRUST 住友信託銀行

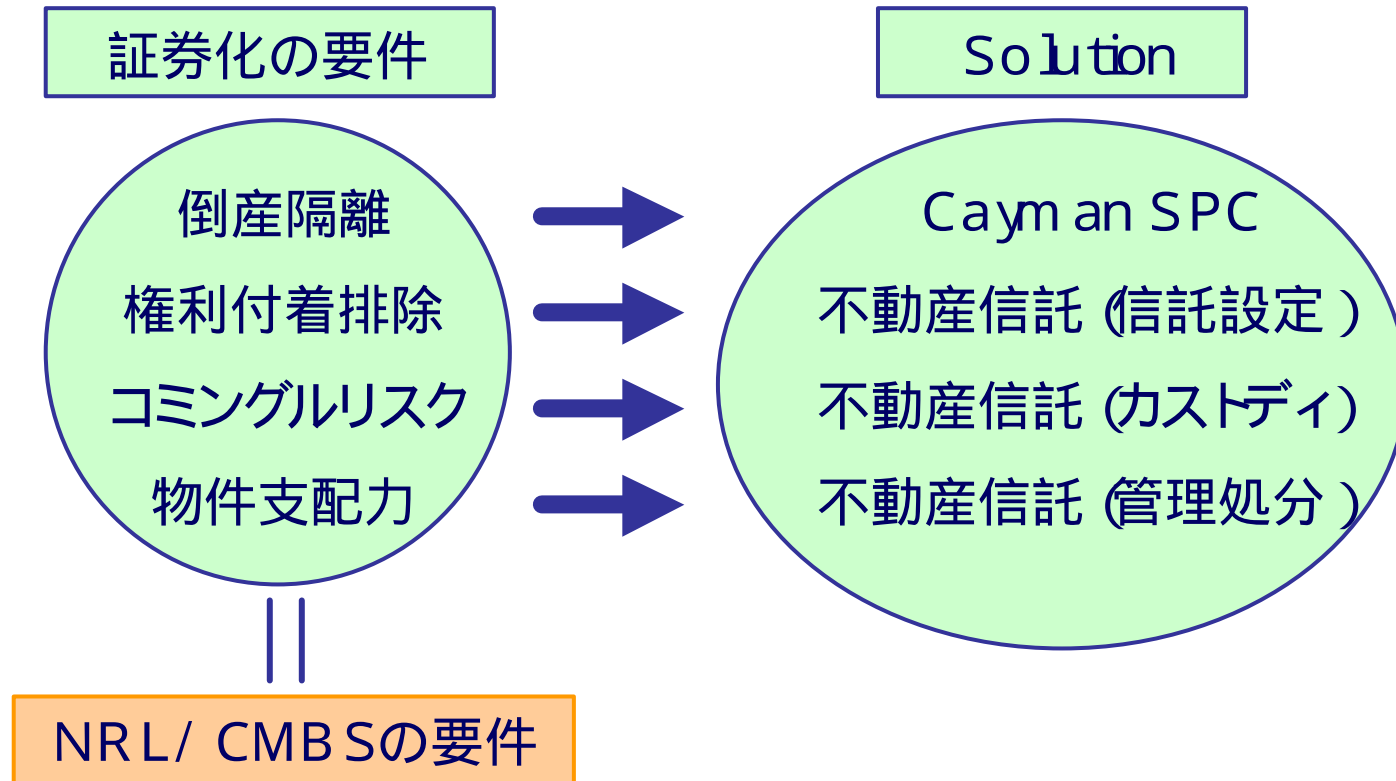
証券化の実績 (2)

受託資産は、大手不動産会社や一般事業法人の所有する東京・大阪等の優良資産。
用途もオフィスを中心に住宅・商業施設・ホテルと多彩です。

受託期	受託金額 (億円)	委託者名	委託者の 業種	概要	対象物件所在地	対象物件用途
10年度下期	約270	住友銀行	銀行業	本邦初のSPC法に基づく社債発行を伴う証券化。	全国20物件	店舗
11年度上期	約470	住友不動産	不動産業	賃貸中オフィスビル5棟を対象に本邦初の公募社債を発行した証券化	東京都内5物件	オフィスビル
11年度下期	約220	アサヒビル	食品業	稼働中の製造工場(閉鎖予定)を対象に証券化	東京都大田区	工場
11年度下期	約900	NEC	製造業	米国会計基準に準拠して大規模本社ビルを証券化	東京都港区	本社ビル
11年度下期	約340	森ビル	不動産業	高級賃貸住宅を対象にAAA社債を発行した証券化	東京都港区	賃貸住宅
11年度下期	約200	第一生命	保険業	地域分散したオフィスビル5棟を対象にイクイティ部分に初めて年金基金が投資家として参加	全国5物件	オフィスビル
11年度下期	約750	住友不動産	不動産業	超高層ビル(住友三角ビル)共有持分を対象にした証券化	東京都新宿区	オフィスビル
11年度下期	約420	三井不動産 住友生命	不動産業 保険業	全国に分散するオフィスビル8棟を対象とした証券化(その後日本ビルファンドへ組入れ)	全国8物件	オフィスビル
11年度下期	約110	新阪急ホテル	サービス業	稼働中のホテルを対象とした証券化	大阪市北区	ホテル
11年度下期	約190	ロイヤルホテル	サービス業	稼働中のホテルを対象とした証券化	大阪市北区	ホテル
12年度下期	約80	日平トヤマ	製造業	稼働中の郊外型ショッピングセンターを対象にした証券化	横浜市金沢区	商業施設
12年度下期	約650	住友生命	保険業	超高層ビル(住友三角ビル)共有持分を対象にした証券化	東京都新宿区	オフィスビル
12年度下期	約730	日本鋼管	鉄鋼業	都心一等地のオフィスビルを(後の)日本ビルファンドが取得	東京都千代田区	オフィスビル
12年度下期	約300	三井不動産	不動産業	都内大型賃貸住宅(リバーシティ-21)を対象とした証券化	東京都中央区	賃貸住宅
12年度下期	約200	三菱地所	不動産業	不動産投信(JREA)組成のため三菱総研ビルを証券化	東京都千代田区	オフィスビル
12年度下期	約500	全日空G	サービス業	稼働中のホテルを対象とした証券化	東京都港区	ホテル
13年度上期	約140	東京海上火災	保険業	オフィスビル4棟をJREAに組み入れた案件	東京都 福岡市	オフィスビル
13年度上期	約450	フティックビル	不動産業	旧日本長期信用銀行本店ビルの証券化	東京都中央区	オフィスビル
13年度下期	約60	宇部興産	製造業	オフィス・ホテル・会議場等で構成される地方都市の複合ビル	山口県宇部市	複合ビル
13年度下期	約600	松下興産	不動産業	大阪の高層ツインオフィスビル他を対象とした証券化	大阪市・東京都	オフィスビル
14年度上期	約540	阪急電鉄	運輸業	大阪の高層オフィスビル他を対象とした証券化	大阪市北区	オフィスビル
14年度下期	約200	NEC	製造業	既存事務所ビルを建築予定建物とともに流動化	川崎市	開発型

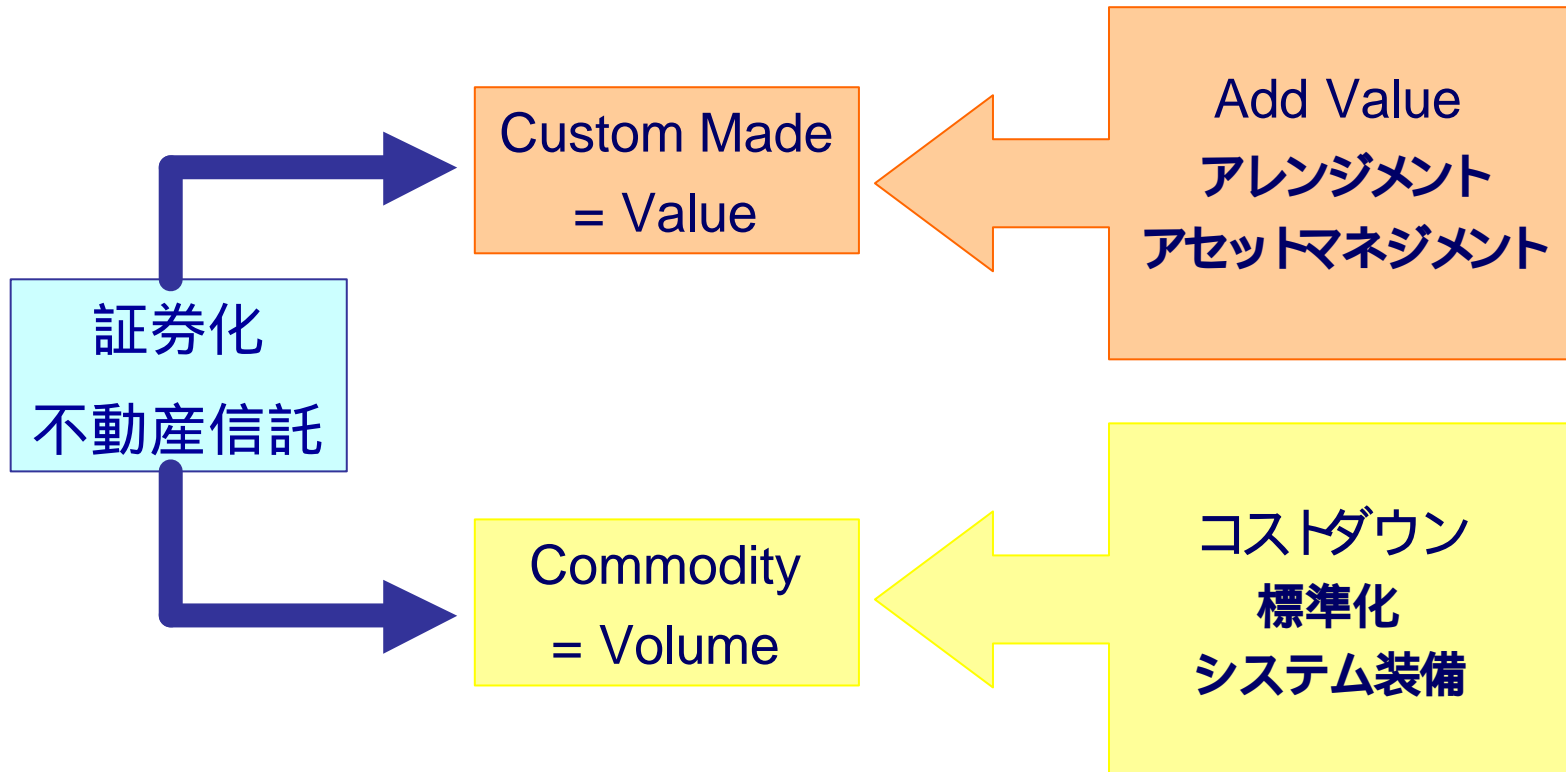
不動産信託の機能 (1)

不動産信託の機能

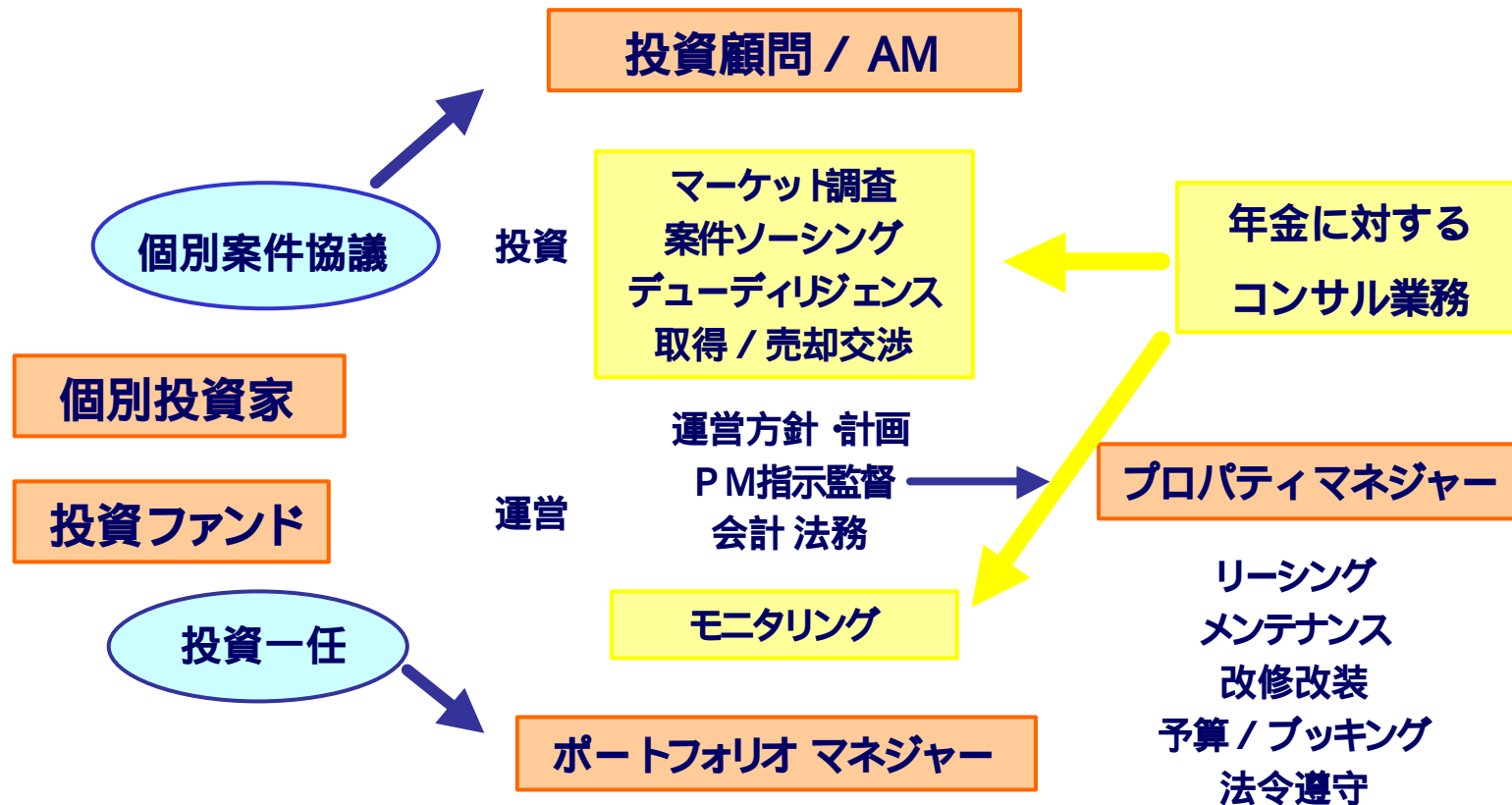


不動産信託の機能 (2)

証券化業務の進展



投資顧問業務 (1)



投資顧問業務 (2)

当社年金の不動産投資

不動産投資顧問部

案件発掘
Due Diligence
Monitoring



証券化商品
私募ファンド

案件評価
Reporting

当社年金部門

年金基金

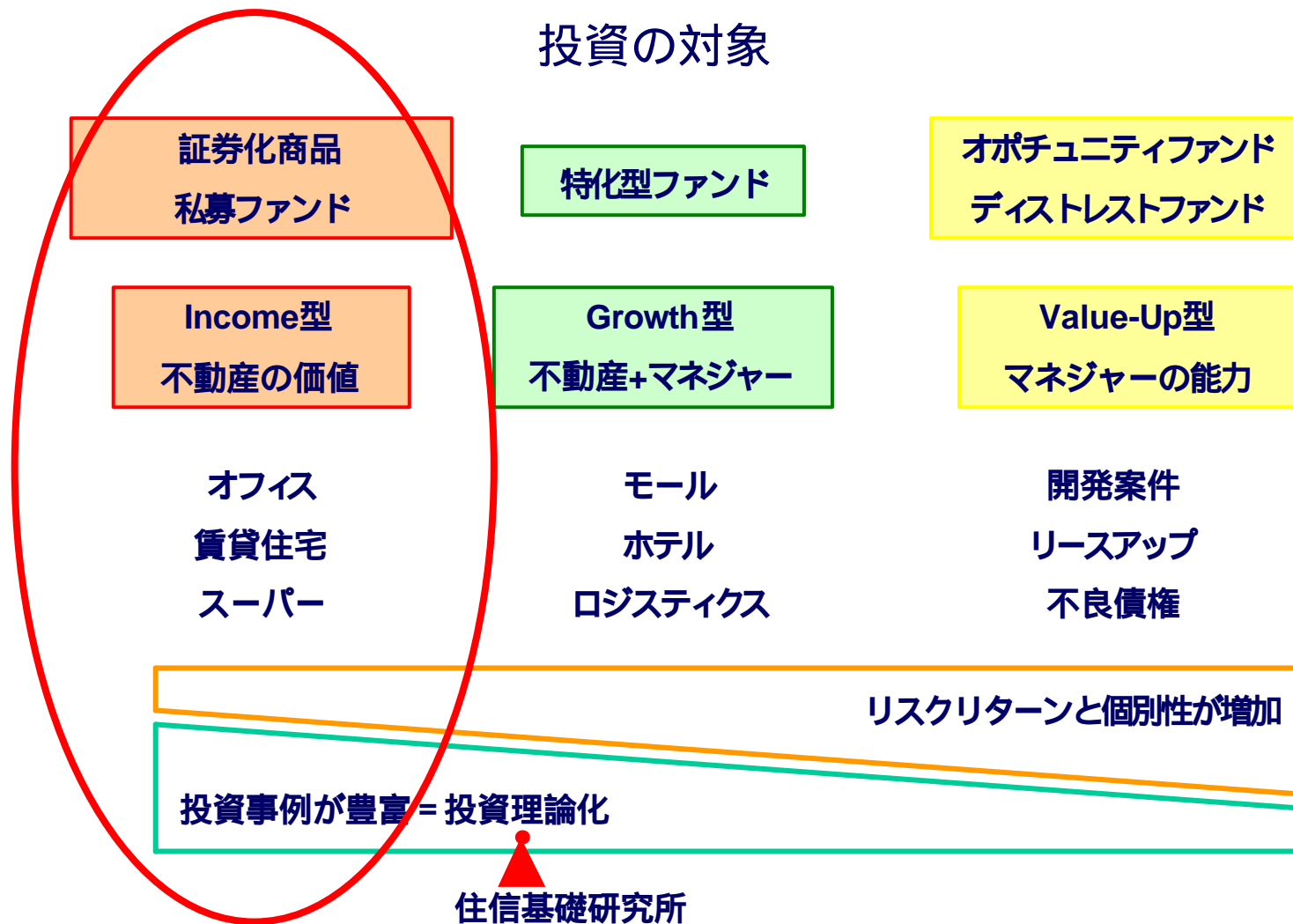
個別案件協議
Decision

年金投資残高

2003/3 (億円)		2002/3 (億円)	
Debt	190	Debt	180
Equity	210	Equity	80
Total	400	Total	260



投資顧問業務 (3)



本資料には、将来の業績に関する記述が含まれています。こうした記述は、将来の業績を保証するものではなく、リスクや、不確実性を内包するものです。将来の業績は、経営環境の変化などにより、目標対比異なる可能性があることにご留意ください。