

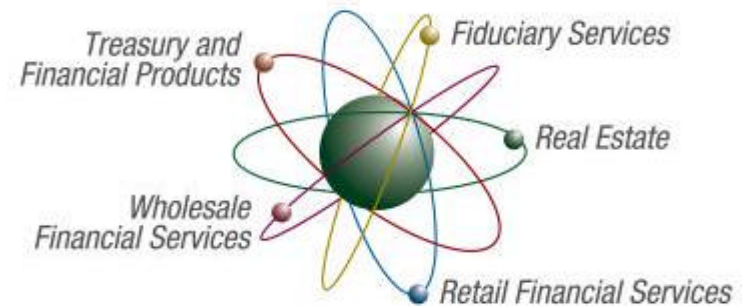


SUMITOMO TRUST 住友信託銀行

不動産総合事業化戦略にむけて

~Accelerates momentum in high-growth Real estate business~

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



(ご参考資料)

ファーストクレジット(株)の全株式取得について

2005年10月14日

信託世代の、
住友信託銀行

取引の概要

▶ 不動産担保金融専門のファーストクレジット(株)の全株式をローン・スター・ファンドより取得

- 取得価格 1,300億円 (手元資金により株式取得日に全額支払)
- 株式取得日 (予定) 2005年11月30日

▶ ファーストクレジット(株)の概要

- 純資産 05/3期末 187億円 (うち資本金135億円)
- 総資産 05/3期末 1,205億円 (うち不動産担保貸付 983億円)
- 主な事業内容 不動産担保貸付
- 主な事業所 (本店)東京
(9月末) (その他)新宿、日本橋、大宮、町田、札幌、仙台、名古屋、大阪、広島、福岡
- 従業員数 (9月末) 220人
- 沿革 1981年3月 創業 (1982年12月会社設立)
1990年2月 株式を店頭公開 (2002年9月会社更生法適用に伴い登録廃止)
2001年12月 新生銀行により会社更生手続開始の申し立て (2002年3月開始決定)
2002年11月 会社更生手続においてローン・スターとスポンサー契約
2003年3月 会社更生手続の終結決定、現在に至る (終結後2期経過)



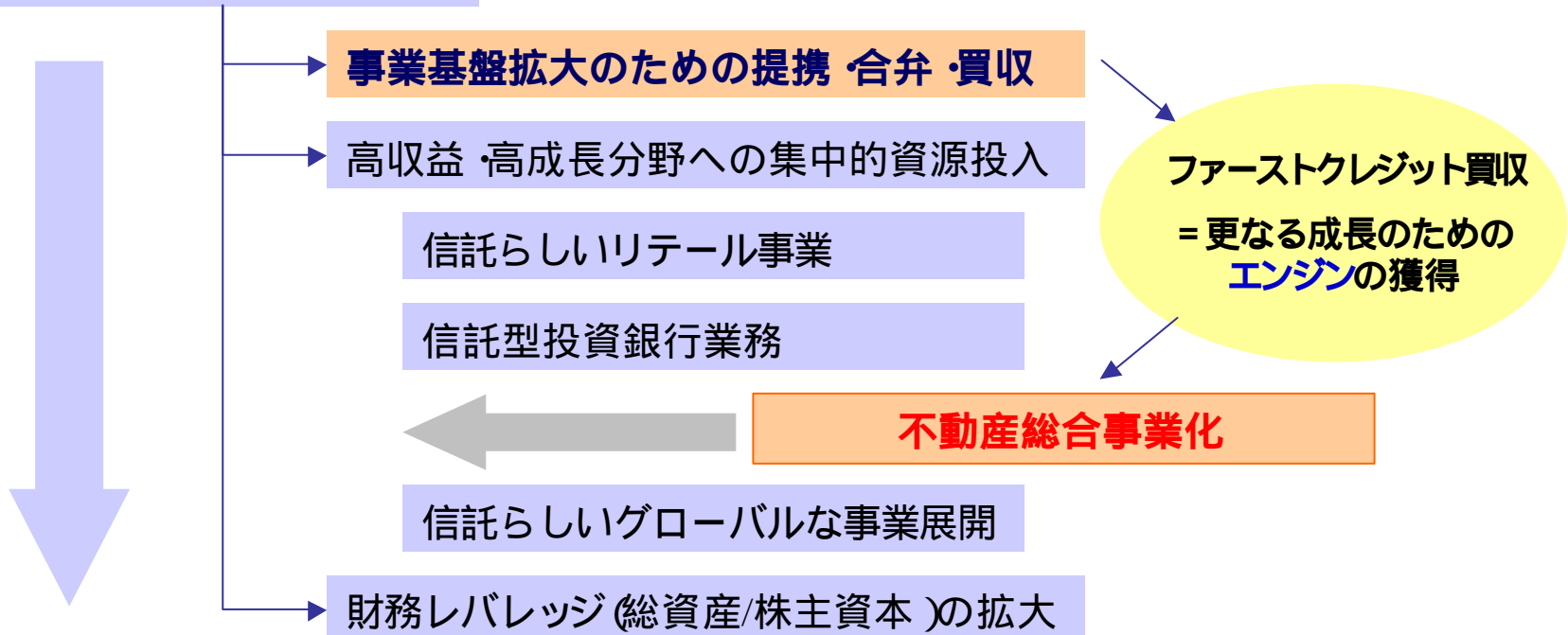
SUMITOMO
TRUST

住友信託銀行

住友信託の成長戦略

▶ 攻めの経営の加速

邦銀トップクラスの財務基盤













トップクオリティ・トラストバンク

収益の質 = 高い財管手数料比率 / 持続可能なボトムラインの成長
資産の質 = 低い不良債権比率 / 高いRAROA / 高い分散効果
資本の質 = 低い繰延税金資産依存率 / 公的資金・潜在株式なし
顧客基盤の質 = 高いロイヤルティ / 高い取引深耕度

不動産総合事業化

- ▶ 住宅ローンを除いて従来取り扱っていなかった、小規模案件に対するファイナンス機能を獲得 ➡ **資金収支の増強**
- ▶ 従来得意としていた、大規模・中規模案件と個人の住宅案件の間を埋める、小規模案件の目利き力とアクセスを獲得する ➡ **仲介手数料の増強**

		不動産関連業務				
		仲介	貸出	証券化	投資 投資顧問	管理 鑑定
(不動産所有者) 顧客層	大企業	 住友信託銀行	 住友信託銀行			
	中堅企業					 住友信託銀行
	中小企業	 住友信託銀行グループ すみしん不動産	 firstCREDIT	 SUMITOMO TRUST 住友信託銀行		+
	個人事業主		 firstCREDIT			 住友信託銀行グループ すみしん不動産
	個人	 住友信託銀行グループ すみしん不動産	 住友信託銀行			



不動産が金融商品の1つとなった今、不動産関連業務の全ての機会において、収益獲得のための機能・アクセスを有するビジネスモデルへ

ファーストクレジットの特長

▶ ビジネスモデル

「不動産の価値を適確に評価し、お客様の資金ニーズに応えスピーディーに融資」

- 業暦・取引実績不足等の理由で、資金調達が難しくビジネスチャンスを逃している個人・中小零細企業・新興企業が主たる顧客
- 純粋に担保不動産価値に立脚した融資 (原則 第一順位抵当権 & 担保掛目70%以内)
- 7日前後で融資可否を判断
- 担保不動産の管理・回収ノウハウにより低クレジットコスト (貸出関係損失) を実現
- 高い保全率 (低い担保掛目) と貸付期間の短期化で不動産市況の悪化に対応 (当初貸出期間 14 ヶ月以内が残高の約40%)

▶ 主力商品

▶ 不動産業者向け

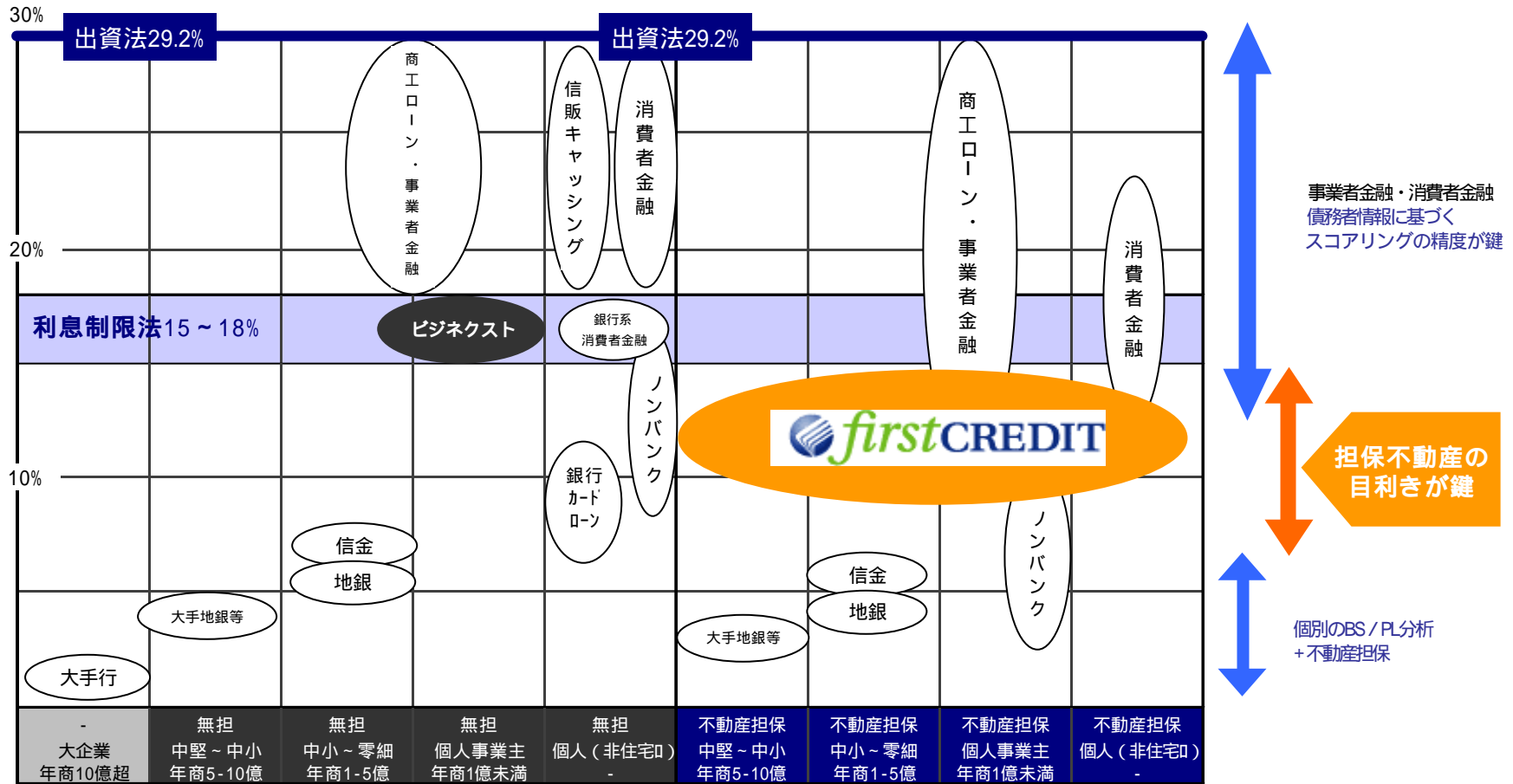
	不動産購入ローン	不動産競売ローン
融資金額	500万円～20億円まで	
融資手数料	2%	2%
融資実行金利	6.96～9.96%	7.92～9.96%
融資期間	原則6ヶ月～3年	原則6ヶ月～1年
解約違約金	1年超の場合2%	なし
その他の条件		延長不可

▶ 個人・個人事業主・中小企業向け (使途自由)

	FC事業ローン / FCモーゲージローン
融資金額	300万円～10億円まで
融資手数料	融資金額の2%～3%
実質年率	年7.96%～14.46% (融資手数料込み)
融資期間	原則1年超～最長25年
返済方法	元利均等返済・元金均等返済・据置一括返済
損害金	年21.9%
解約違約金	3%
連帯保証人	場合により連帯保証人必要

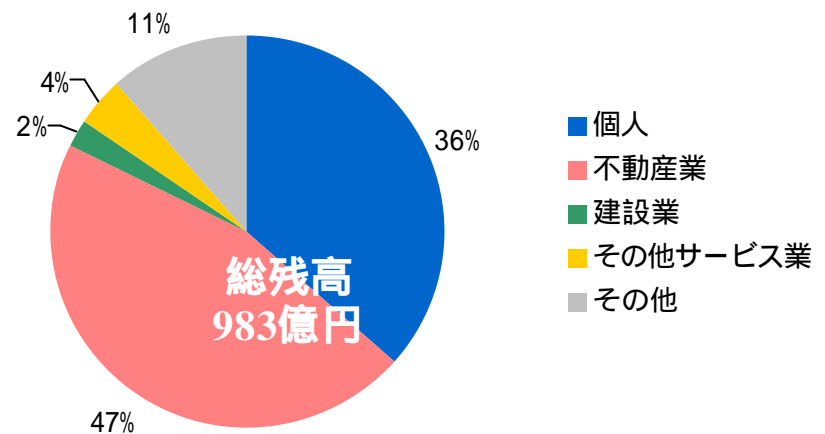
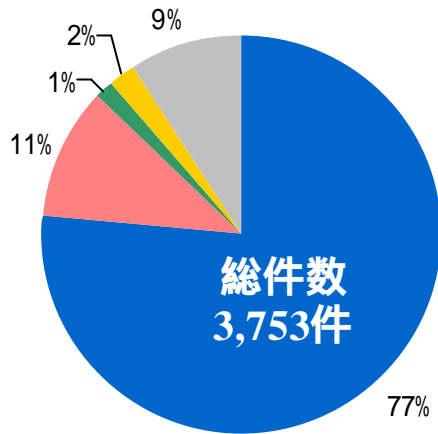
競争環境

▶ 取り組む金利帯、ビジネスモデルに明確なニッチ性が存在



不動産担保貸付ポートフォリオの状況 (05/3期末)

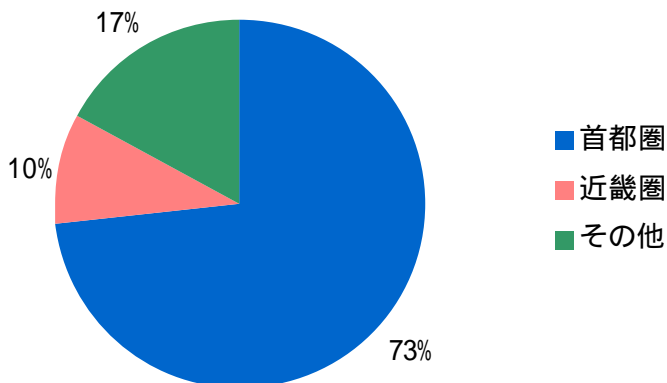
▶ 債務者業種による分布状況



- 個人
- 不動産業
- 建設業
- その他サービス業
- その他

▶ 担保不動産地域による分布状況

(残高ベース)

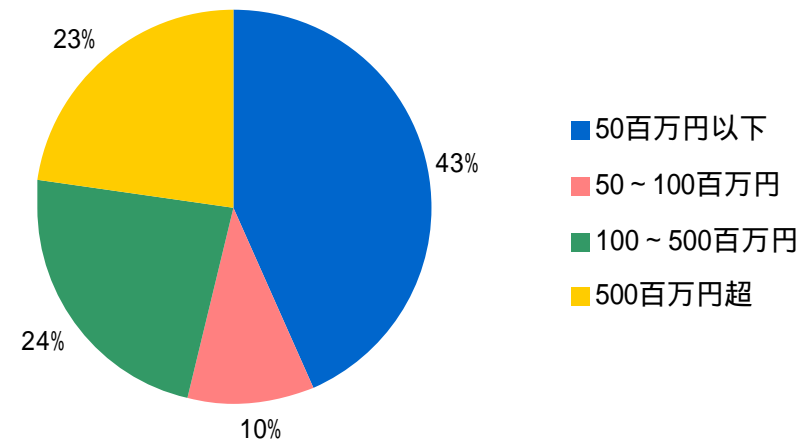


- 首都圏
- 近畿圏
- その他

▶ 当社の顧客基盤が厚い関西圏に成長の余地

▶ 貸付額による分布状況

(残高ベース)



- 500万円以下
- 50～100万円
- 100～500万円
- 500万円超

▶ 小口分散が効いたポートフォリオ

収益目標とシナジー効果

▶ 収益目標

(単位：億円)

	実績		目標			
	04年3月期	05年3月期	06年3月期 (予想)	08年3月期 (財務効果勘案後)	10年3月期 (財務効果勘案後)	10年3月期 (+ 営業効果勘案後)
貸付金残高	953	1,063	1,100	1,350	1,600	2,000
貸倒引当金	101	61	50	45	45	55
営業利益	80	51	55	95	120	150
うち貸付金事業粗利	55	77	90	140	170	200
うち不動産事業粗利 ¹	66	11	2	0	0	0
うち営業経費	41	37	37	45	50	50
経常利益	81	52	55	95	120	150
当期純利益(税引前)	96	59	60	94	115	140
当期純利益(税引後) ²	96	59	59	94	80	90
貸出関係損失 ³	3	13	8	3	2	5
						8

1 担保不動産を競売等により取得し、販売または賃貸を行なうもの。自己保有の不動産価格リスクを排除するために撤退。04/3 05/3の営業利益減少の理由

2 税務上の繰越欠損金が利用可能(05/3期末残高 590億円)。但し、現状では繰延税金資産を計上しておりません。

3 一般貸倒引当金繰入額と個別貸倒引当金繰入額の合計。マイナス表示はネットでの取崩益発生。

▶ シナリオ想定

営業戦力拡大による貸出件数・金額増加

- 支店拡充 首都圏・近畿圏等の拠点拡充
- 人員増強 05/3期 202人 10/3期 270人

景気回復・地価安定に伴うクレジットコスト縮小

- 一般貸倒引当率 05/3期 1.5% 10/3期 1.0%
- 債務者の4ヶ月以上延滞発生の実績値に基づく

金利上昇による調達コスト増加

- 05/3期 10/3期 短期 +45BP、長期 +60BPを勘案

▶ シナジー効果

財務効果(金利費用低減効果のみ勘案)

- 住友信託の信用力による資金調達の安定化、調達コストの低減 05/3期 06/3期 1.8%を勘案

営業効果

- 住友信託ブランドを活用した業容の拡大(特に近畿圏)
- すみしん不動産等からの融資案件紹介
- すみしん不動産への住宅・中小規模業務用物件の仲介案件紹介(現状、営業効果には織り込んでいない)

住友信託への財務的影響

▶ 自己資本比率への影響試算

- 10月6日業績予想修正時公表の中間期自己資本比率予想に基づく試算
連結自己資本比率、Tier1比率ともに **0.9%程度**の影響

▶ 連結当期純利益への影響試算

- 10/3期 目標収益を平常時利益水準として試算

	財務効果勘案後 + 営業効果勘案後		
税引前当期純利益	115億円	140億円	(10/3月期 目標値)
税引後当期純利益	67億円	81億円	(実効税率 42%で計算)
連結調整勘定償却	50億円	50億円	(1,000億円を20年均等償却)
住信グループでの派生利益 (税引後)	+ 3億円	+ 10億円	(すみしん不動産の仲介手数料ほか)
連結当期純利益寄与額	20億円	41億円	

ファーストクレジットでの税効果会計適用が認められた場合 (繰延税金資産 150億円想定で試算)			
連結調整勘定償却	43億円	43億円	(連結調整勘定を150億円減額し)
連結当期純利益寄与額	27億円	49億円	20年均等償却した場合)

マルチプル試算 (平常時利益水準ベース)			
税引後当期純利益	67億円	81億円	
取得代金 - 繰延税金資産相当額	1,150億円	1,150億円	
マルチプル (/)	17.2倍	14.2倍	

《参考》

事業者金融会社
上位3社平均PER 23.9
(\$FCG28.0、ニッシン22.8、ロプロ20.8)
(10月11日終値にて試算)

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。