

平成 17 年 3 月 15 日

各 位

香 川 県 高 松 市 鍛 冶 屋 町 7 番 地 1 2
穴 吹 興 産 株 式 会 社
代 表 取 締 役 社 長 穴 吹 忠 嗣
(コード番号 8928 大証第二部)
問 い 合 せ 先 執 行 役 員 水 谷 正 裕
総 務 部 長
電 話 番 号 0 8 7 (8 2 2) 3 5 6 7

開発型不動産証券化による A B S (資産担保証券)発行についてのお知らせ

このたび当社は、東海東京証券株式会社（代表取締役社長／奥村雅英：本社所在地／東京都中央区）をアレンジャーとして、分譲マンション「(仮称)アルファステイツ幸町」の開発型証券化を実施しましたのでお知らせ致します。

記

1. 平成 18 年 8 月竣工予定の「アルファステイツ幸町（仮称）」(岡山県倉敷市)開発用土地の取得代金および施工代金の一部を含む開発事業資金について、将来発生資産である完成予定のマンションを引き当て財産として、着工時におけるファイナンスを可能にしました。
2. これまでも首都圏の物件についての例はありましたが、本件は、地方都市の分譲マンションのみを裏付財産とした証券化として、初めて格付けを取得した社債を発行いたしました。この証券化により、当社は、資本市場における不特定多数の機関投資家からの資金調達（直接金融）を実現いたしました。
3. SPC である「アルファアナプキ特定目的会社」は住宅金融公庫より“優良分譲”の事業承認を取得し、また、当社は特定目的会社と特定資産処分委託契約を締結、開発事業の進捗をモニターする資産管理会社（清水建設株式会社）の選任、マンション販売代理のバックアップ及び販売受託者の選任など、スキーム上に様々な信用補完を行う事により将来発生資産からのキャッシュフロー回収可能性を高め、発行される社債に対して株式会社日本格付研究所（JCR）より「A」の格付を取得いたしました。
4. 不動産証券化に通常利用されることの多い信託銀行をスキーム上不要とした事、また倒産隔離スキームとして従来のケイマン SPC に代わり、中間法人を利用したことにより経費の大幅削減を実現し、低コストでの不動産証券化事業を可能といたしました。
5. 当社は、マンション開発事業の総合プランニングを行い、西松建設株式会社が施工を行います。また東海東京証券が証券化のアレンジャー、社債の引受、販売を担当し、同社の金融商品開発部が本スキームの開発を行いました。

< 開発型不動産証券化スキーム概要 >

- ・社債発行会社：アルファアナブキ特定目的会社
- ・社債発行総額：9億円
- ・社債発行日：平成17年3月15日
- ・最終償還期限：平成19年9月25日（特定社債の要項に従い償還期限が6ヶ月延長された場合は平成20年3月25日）
- ・格付：第1回特定社債予備格付け「A」（シングルAフラット）
- ・社債引受会社：東海東京証券株式会社
- ・施工業者：西松建設株式会社
- ・資産管理業務受託者：清水建設株式会社
- ・バックアップ販売業務受託者：株式会社セイクレスト
- ・財務代理人：株式会社香川銀行

< マンション開発プロジェクト概要 >

- ・事業名：アルファステイツ幸町
- ・所在地：岡山県倉敷市幸町
- ・最寄駅：JR山陽本線「倉敷」駅徒歩約12分 「幸町」バス停徒歩約2分
- ・総戸数：83戸
- ・建築面積：1,153.29㎡
- ・延べ面積：9,455.22㎡
- ・着工日：平成17年5月(予定)
- ・竣工日：平成18年8月(予定)

以上