

平成16年4月22日

旭化成ホームズ株式会社

## 旭化成モーゲージ株式会社設立

### ーヘーベルハウス顧客に証券化手法による長期固定金利型住宅ローンを提供ー

旭化成ホームズ株式会社（代表取締役社長：岡本 利明）は、自社の供給する戸建て住宅「ヘーベルハウス」を購入する顧客に低利な長期固定金利型住宅ローンを提供することを目的に、100%出資による「旭化成モーゲージ株式会社」（本社：東京都新宿区西新宿2-3-1、代表取締役社長：河村秀昭、資本金：5億円）を平成16年2月23日に設立しました。東京都に貸金業の登録を申請していましたが、このたび4月15日をもって登録が完了しましたのでお知らせいたします。

取り扱い予定のローン商品は、証券化を行うことを前提とした、最長35年返済の低利な固定金利型住宅ローン。

証券化にあたってのストラクチャー概要(注1)としては同社がオリジネーター(注2)兼サービサー(注3)となり、アレンジャー(注4)兼信託受託予定者に住友信託銀行株式会社、格付け機関はスタンダード・アンド・プアーズとし、既に予備格付けに向けてのミーティングが開始されています。ローン業務の開始は本年10月からを予定しており、顧客の多様なニーズに対応して整備されている数多くの既存提携ローン商品と合わせて、短期・中期・長期のいずれでもメリットの高い住宅ローンのフルラインアップが揃うこととなります。また、住宅金融公庫の証券化支援事業への参加についても手続きの準備に入っています。

事業計画は初年度で300件程度の融資件数を目標とし、5年後には年間約1,300件程度の融資件数を達成することで、融資残高を1,000億円程度として6億円強の利益を見込んでいます。

(注1)ストラクチャー概要：証券化を行う枠組み

(注2)オリジネーター：実際にローンを組成し、貸し出す会社

(注3)サービサー：実際に回収にあたる会社

(注4)アレンジャー：証券化の枠組み全体の構築をコーディネートする会社

## I. 背景と目的

現在、住宅金融公庫による証券化支援事業の展開を受け、さまざまな金融機関から長期固定金利の新型住宅ローンが提供されつつあります。当社では、日立キャピタル（株）による証券化ローンである「NOVAローン」及び新生銀行グループによる証券化ローン「パートナープラス」をはじめとする長期固定金利型提携ローンを顧客に提供してきましたが、昨今の公庫の証券化支援業務に基づく新型住宅ローンが出揃ってきた状況を鑑み、超長期固定金利ローンにおいて、より一層幅広いニーズに応える

優位性の高い独自のローン商品提供が必要と判断しました。

商品開発にあたっては、従来のようなアライアンスによる手法も検討しましたが、以下のような理由から、子会社設立により自身で金融事業を行うこととしました。

■旭化成モーゲージ株式会社自身がオリジネーターとなることにより、他に比較して優位な金利条件を顧客に提供したうえで、事業としての採算の目途がたつこと。

#### <ローン債権の特性メリット>

都市部に特化した事業を展開する当社顧客の特性から、プールされる住宅ローン債権にはLTV比率（注5）及びDTI比率（注6）の低さやストックヘーベルハウス事業で実績を積んでいるリセールバリューの高さなどの特徴があり、信託受益権証券の高い格付け評価が期待されること。

（注5）LTV比率(Loan To Value)：担保となる不動産の価格に対するローン債権額の比率（担保掛目率）

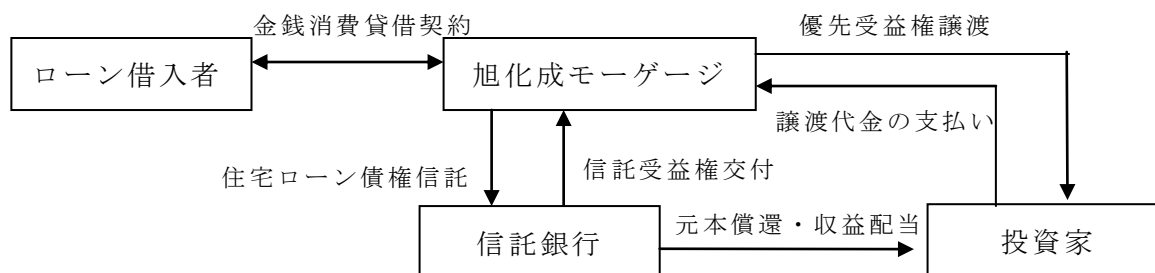
（注6）DTI比率(Debt To Income)：住宅ローン債務者の年間返済額の年収に対する比率

#### <効率的なオペレーションメリット>

旭化成モーゲージ（株）がオリジネーターとなることで、旭化成ホームズにおいて計画段階から密接に顧客と築かれている折衝ルートを活用すること（注7）ができ、徹底したローコストオペレーションが実現できること。

（注7）旭化成モーゲージ株式会社が審査および融資を行い、それに必要な書類の取次ぎ業務は旭化成ホームズが行います。（旭化成モーゲージ株式会社の代理業務は行いません）

## II. 今回の証券化住宅ローンのストラクチャー概要



旭化成モーゲージ株式会社：オリジネーター兼サービサー、委託者兼劣後受益者

住友信託銀行株式会社：アレンジャー兼信託受託予定者（予定）

STANDARD & POOR'S：格付機関（予定）

## III. 新会社の概要

1. 商号 旭化成モーゲージ株式会社  
(Asahi Kasei Mortgage Corporation)
2. 本店所在地 東京都新宿区西新宿2丁目3番1号
3. 設立年月日 平成16年2月23日
4. 資本金 5億円

5. 株 主 旭化成ホームズ株式会社（100%）
6. 貸金業登録番号 東京都知事（1）第28462号
7. 事業内容 （1）証券化を前提とした住宅ローンの貸付事業  
（貸付対象者は、旭化成ホームズ株式会社の顧客に限定）  
（2）住宅ローン債権の回収業務  
（3）住宅ローンに関連する生損保商品の代理店業務
8. 代表者 代表取締役（社長） 河村 秀昭
9. 営業開始予定日 平成16年10月1日（予定）

**<参考>「ロングライフ住宅の実現」のために、供給した住宅の資産価値をベースとして「安心して豊かな生活」を提供することを目的にこれまで行ってきた種々の取り組み。**

平成10年に「ロングライフ住宅の実現」を宣言し、半世紀を超えてお客様の満足を維持する住まいづくりを目指している当社は、供給した住宅の資産価値をベースとして「安心して豊かな生活」を提供するために次のような種々の取り組みを行ってきました。

- ・ 自社既存住宅を適正な価格で流通させる「ストックヘーベルハウス」事業
- ・ 住替え型リバースモーゲージ商品「REMOVE（リムーブ）」の開発
- ・ 多様な金融機関とのアライアンスによるメリットの高い提携住宅ローン・借り換えローン・リフォームローンなどの提供
- ・ オリジナル火災保険や積み立て保険などの開発と募集事業

以上

<本件に関するお問い合わせ先>

〒160-8345 東京都新宿区西新宿1-24-1 エステック情報ビル  
旭化成ホームズ株式会社 広報室  
木村、岩本、帯屋 （電話）03-3344-7115