

住宅金融支援機構について

平成22年1月

国土交通省 住宅局

独立行政法人住宅金融支援機構の概要

- ・特殊法人等整理合理化計画等の要請に基づき、平成17年に独立行政法人住宅金融支援機構法を制定し、平成19年4月に独立行政法人住宅金融支援機構を設立。
- ・機構の主要業務は、民間金融機関による長期・固定金利の住宅ローンの供給を支援する証券化支援業務とし、直接融資業務は、民間では対応が困難であり政策的に重要な災害等に限定して実施。

(1) 設立登記

平成19年4月1日

(2) 本店住所

東京都文京区後楽 1 - 4 - 10

(3) 資本金 (平成21年度末見込)

9,013億円 (返納前)

6,713億円 (返納後)

(4) 役職員数 (平成21年4月)

974人

(5) 役員 (平成22年1月現在)

職名	氏名	任期	出身府省等
理事長	島田 精一	平成19年4月1日 ～平成23年3月31日	三井物産(株)、日本ユニシス(株)
副理事長	峰久 幸義	平成21年7月28日 ～平成23年3月31日	国土交通省
理事長代理	金森 章宣	平成21年4月1日 ～平成23年3月31日	住宅金融支援機構
理事	小神 正志	平成21年4月1日 ～平成23年3月31日	国土交通省
理事	中川 隆	平成21年4月1日 ～平成23年3月31日	(株)みずほ銀行
理事	鈴木 勝康	平成21年4月1日 ～平成23年3月31日	財務省
理事	合田 純一	平成21年4月1日 ～平成23年3月31日	国土交通省(役員出向)
理事	阿部 勝次	平成21年4月1日 ～平成23年3月31日	住宅金融支援機構
監事	岩也 千賀彦	平成21年4月1日 ～平成23年3月31日	住宅金融支援機構
監事	石塚 雅範	平成21年4月1日 ～平成23年3月31日	(株)損害保険ジャパン
監事	林 藤樹	平成21年8月1日 ～平成23年3月31日	財務省

住宅金融支援機構の業務概要

1 証券化支援業務

民間金融機関による長期・固定ローンの供給を支援

○買取型：民間金融機関の長期・固定ローンを買受け、信託した上で、それを担保としたMBS(資産担保証券)を発行

○保証型：民間金融機関の長期・固定ローンに対して住宅金融支援機構が保険を付した上で、それを担保として発行された債券等について、期日どおりの元利払いを保証

2 住宅融資保険業務

民間金融機関の住宅ローンが不測の事態により事故となった場合に、あらかじめ締結した保険契約に基づき民間金融機関に保険金を支払うことにより、民間金融機関の住宅ローンの円滑な供給を支援

3 融資業務

災害復興住宅など政策的に重要でありながら民間では対応が困難な分野について、住宅金融支援機構が長期・固定ローンを供給することにより、国民の住宅取得等を支援

4 債権管理業務

返済相談を強化し、返済困難者に対する返済条件の変更等のきめ細やかな対応を進めつつ、延滞債権を削減するなど、的確な債権管理を実施

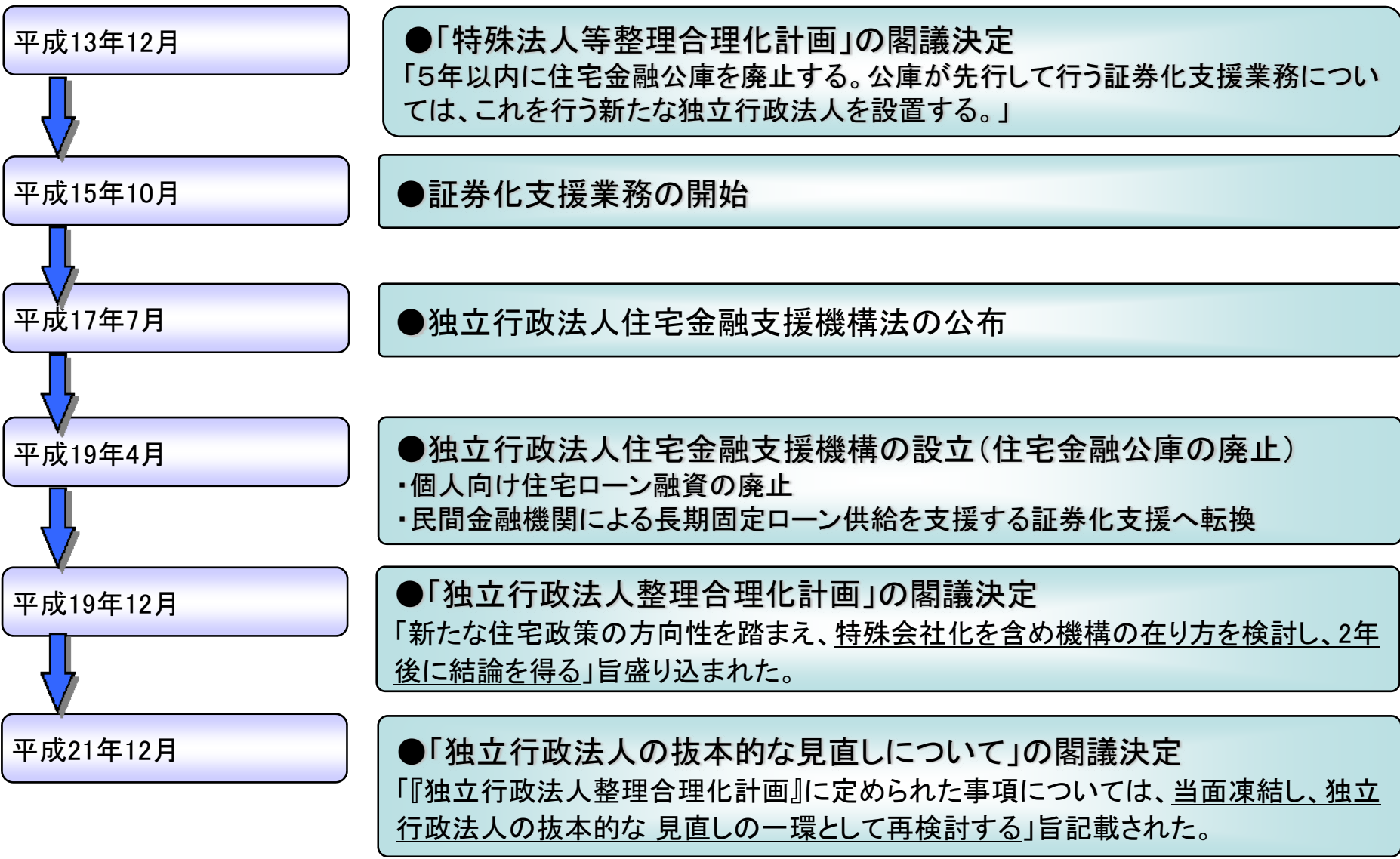
5 団体信用生命保険業務

フラット35又は機構融資を利用している方で、加入された方が死亡・高度障害等となった場合に生命保険会社等から支払われる保険金(共済金)により、残りの住宅ローンが弁済される安心を提供

6 住情報提供業務

住宅ローンを賢く選択できるように住宅ローンに関する情報の提供や、より良質の住まいに暮らせるような住情報の提供を実施

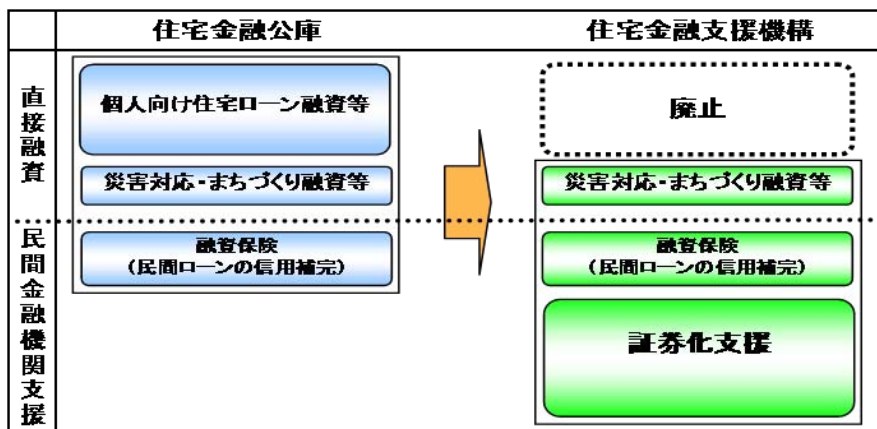
住宅金融公庫改革の経緯（1）



住宅金融公庫改革の経緯（2）

- ・民にできることは民に委ねるとの方針のもと、財投資金を活用して個人向け住宅ローン融資を長年行ってきた住宅金融公庫は廃止し、証券化支援を行う独立行政法人住宅金融支援機構に移行（平成19年4月）。
- ・毎年度の収支を事後的に穴埋めする補給金（公庫時代の融資にかかる特別勘定のみ対象）に依存する体質から脱却し、自立的経営を確立するため、財投資金の繰上償還を行うとともに、組織のスリム化等を推進。

業務の転換



中期目標・中期計画（平成19年4月策定）

収支の改善

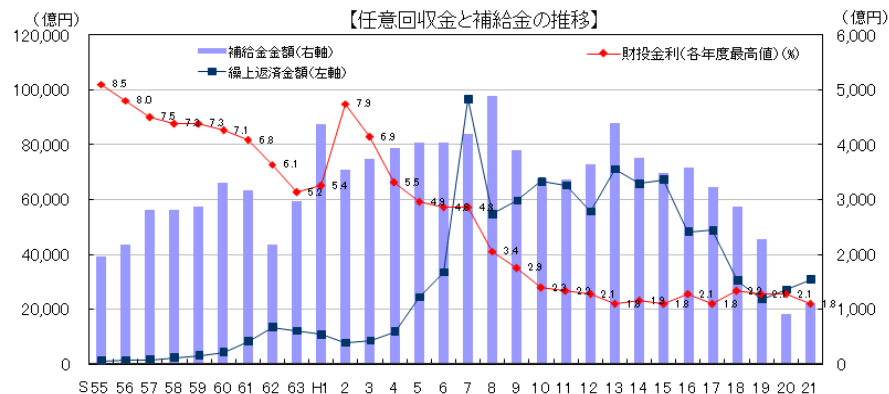
- ・中期目標期間中（～H23年度）に単年度収支を黒字化（※）
 - ・第2期中期目標期間中（～H28年度）に繰越損失金を解消（※）
- （※）既往債権管理勘定を除く

組織のスリム化

- ・中期目標期間中（～H23年度）に一般管理費を15%削減
- ・中期目標期間中（～H23年度）に常勤職員数を10%以上削減
- ・平成19年度～22年度までの4年間で、人件費を4%以上削減

財投資金の繰上償還の実施（平成17年度～）

1990年代後半からの金利低下により、民間ローンへの借換が急増し、高利で調達した資金が大量に返済された結果、収支が悪化し、毎年度の収支を事後的に穴埋めする補給金所要額が急増。



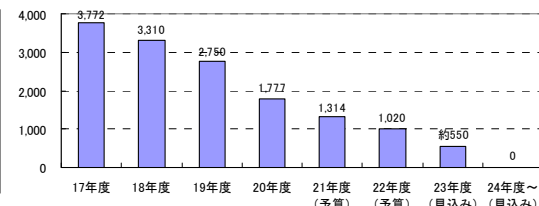
※H21について、金利は12月時点のもの、補給金については予算額

将来的な損失を先延ばしすることなく処理し、自立的経営を確立するため、財投資金の繰上償還を実施し、平成23年度までに所要額をすべて措置し、補給金を廃止。

【繰上償還の実施状況】（億円）

平成17年度（実績）	16,000
平成18年度（実績）	20,000
平成19年度（実績）	27,000
平成20年度（実績）	7,000
平成21年度（予算）	3,000

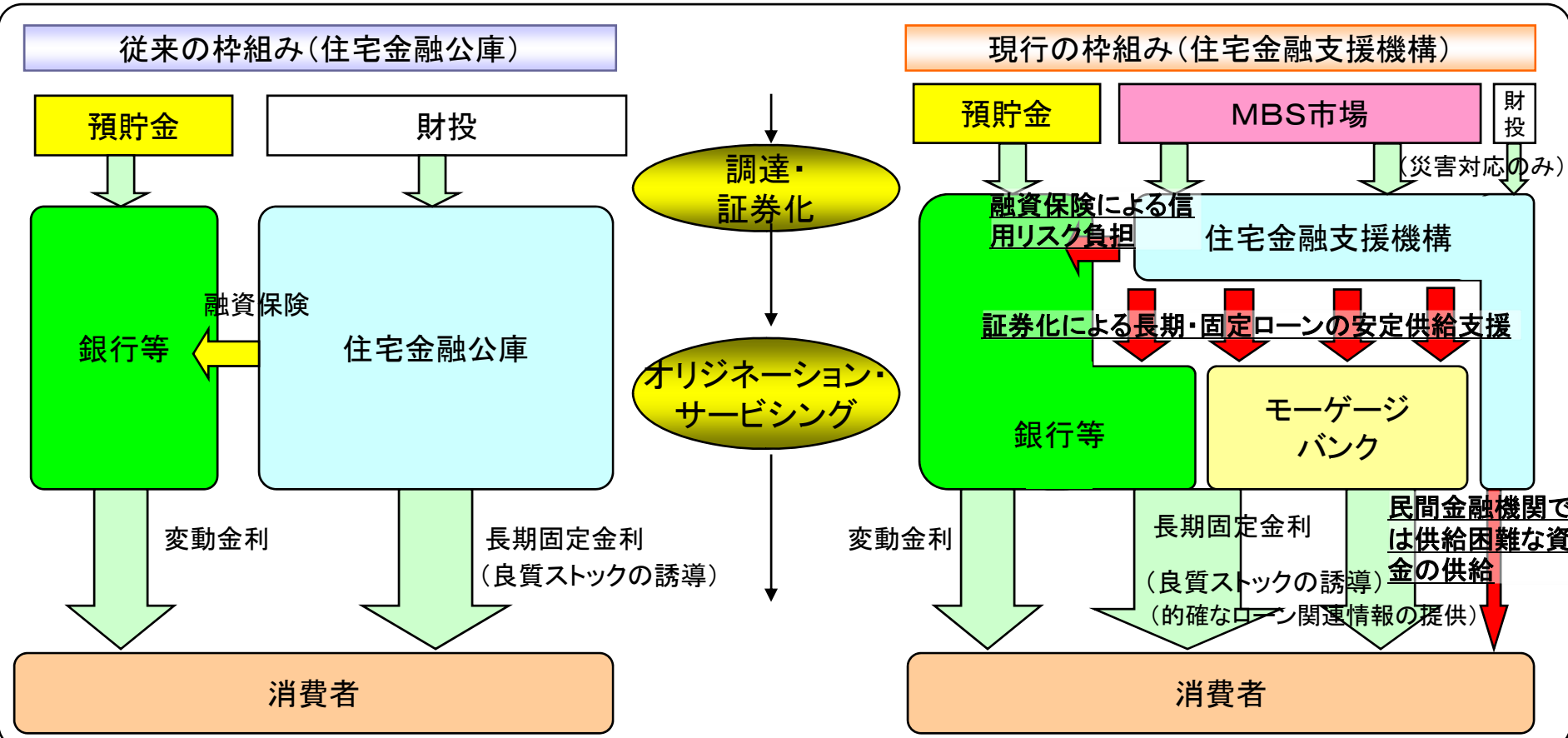
【補給金等所要額の推移】（億円）



住宅金融公庫改革の経緯（3）

住宅金融システムの転換 ～証券化の活用により財投に依存しない仕組みへ～

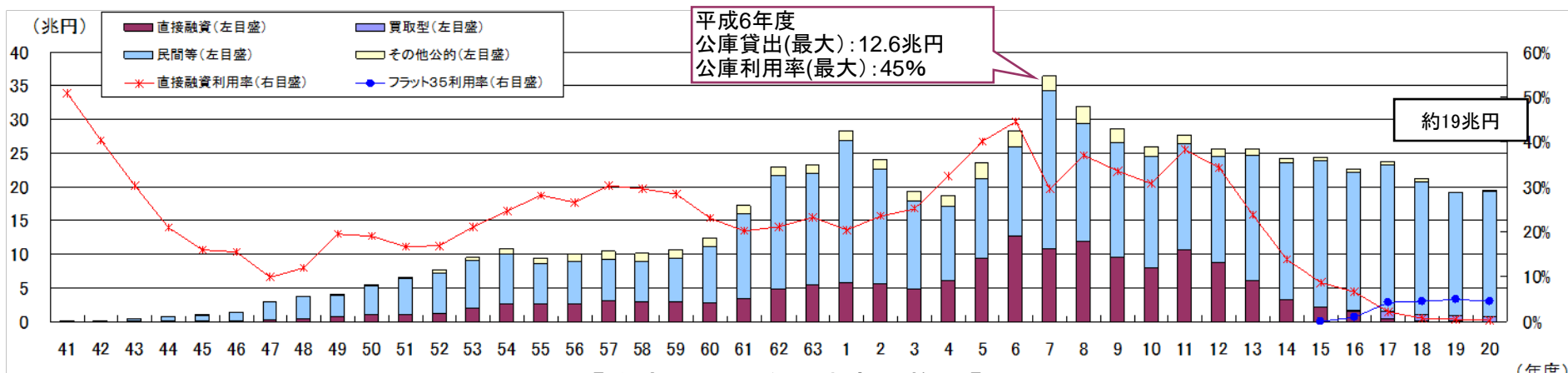
- ・従来の住宅金融公庫は、財政融資資金を活用して、長期固定金利の住宅ローンを直接融資していた。
- ・住宅金融公庫は、平成19年4月1日に廃止され、証券化支援を業務の柱とする新たな独立行政法人（住宅金融支援機構）が設置された。
- ・住宅金融支援機構は、証券化の仕組みを活用することにより、長期・固定ローンの貸付に伴う金利リスクを、市場におけるMBS（住宅ローンを担保とした証券）の発行を通じ幅広く投資家に移転し、民間金融機関による長期・固定ローンの安定的な供給を支援している。



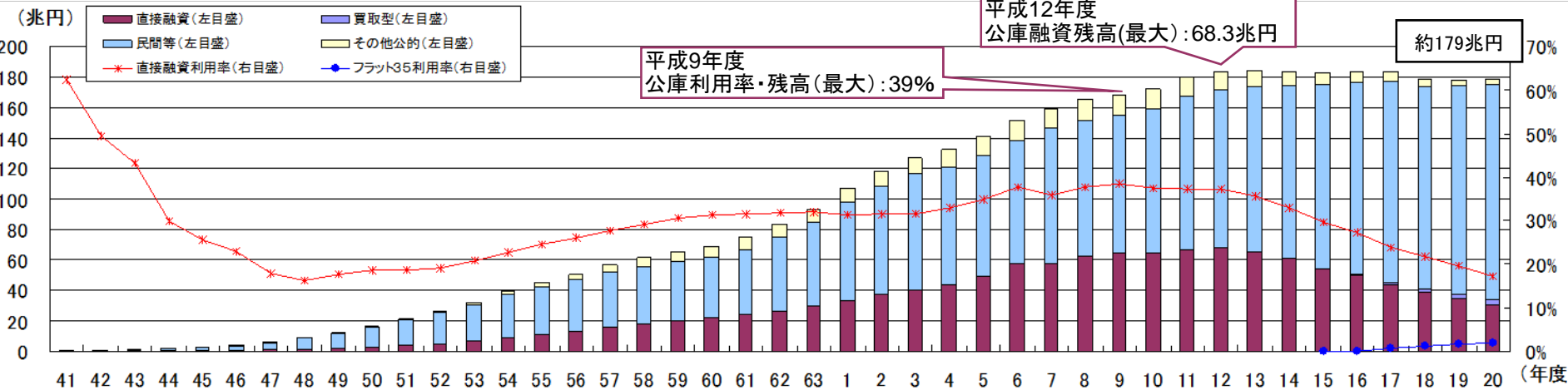
我が国の住宅ローン貸出残高の推移と住宅金融支援機構の占めるシェア

日本の住宅金融市場における住宅金融支援機構のシェアは、独立行政法人化に伴う個人向け直接融資からの縮小・撤退、民間住宅ローンの増加等を背景に低下。一方、平成15年から事業を開始したフラット35(買取型及び保証型)の新規貸出額に占める割合は約5%となっている(平成20年度)。

【住宅ローン新規貸出額の推移】



【住宅ローン貸付残高の推移】



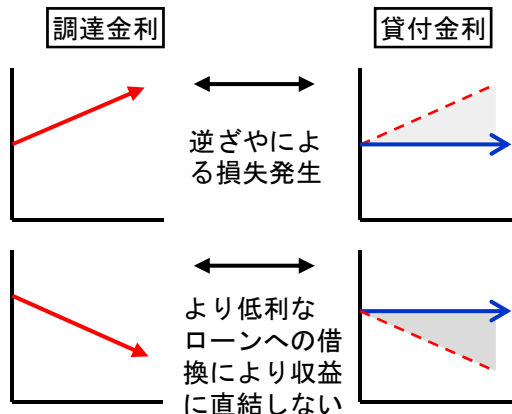
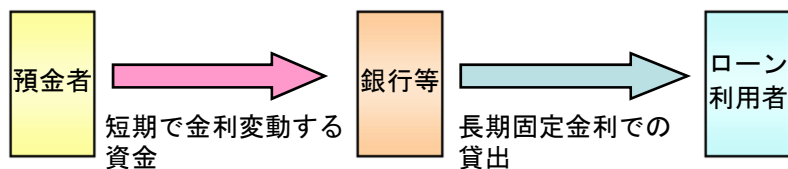
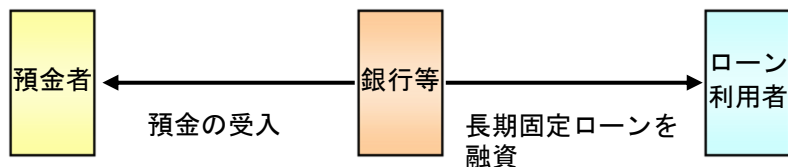
(資料)金融経済統計月報(日本銀行)等

長期固定ローンの供給における証券化の必要性

長期固定ローンは、他のローンと異なりリスク管理が難しく、銀行等単独での供給には一定に限界があり、その円滑な供給には証券化の仕組みが不可欠である。

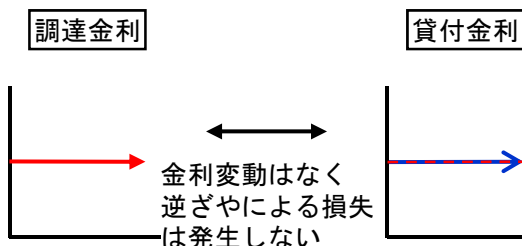
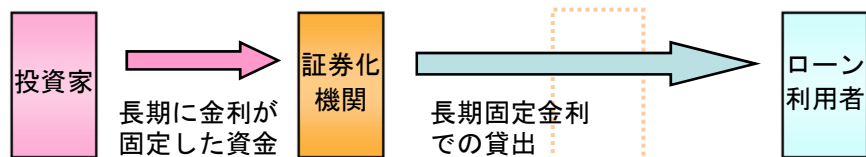
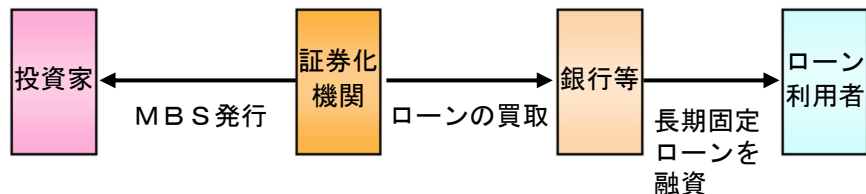
銀行等単独での長期固定ローン供給

銀行等が単独で長期固定ローンを供給しようとした場合、金利変動により長期間にわたり損失が発生するリスクがあるため、円滑な供給には限界がある。



証券化を利用した長期固定ローン供給

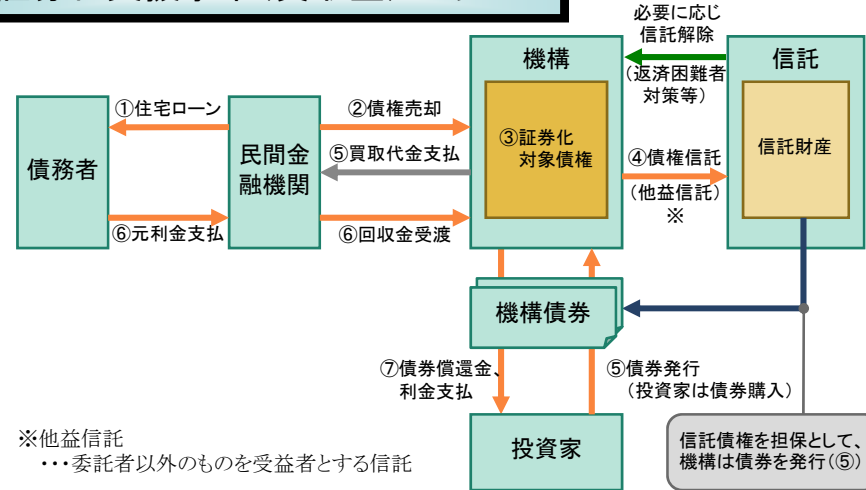
MBS(住宅ローンを担保とする証券)の発行を通じて、金利変動によるリスクを市場に移転する証券化支援により、銀行等は円滑に長期固定ローンを供給することが可能になる。



住宅金融支援機構の証券化支援事業の仕組み

- 住宅金融支援機構の証券化支援事業とは、民間金融機関による長期・固定金利の住宅ローン(フラット35)の供給を支援するもの。
- 民間金融機関の長期・固定ローンを買受け、信託した上でそれを担保としたMBSを発行する買取型(H15年10月開始)と、民間金融機関の長期・固定ローンに対して住宅金融支援機構が保険を付した上で、それを担保として発行された債券等について、期日どおりの元利払いを保証する保証型(H16年10月開始)の2つがある。

証券化支援事業(買取型)スキーム



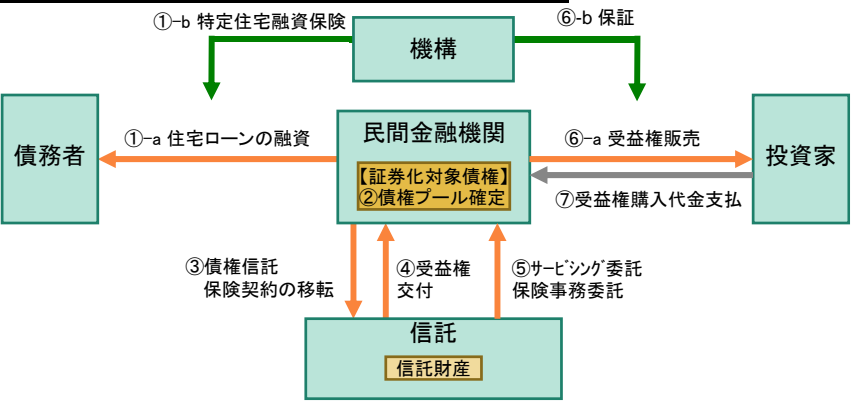
金融機関等の参入状況

	H15.10	H16.4	H17.4	H18.4	H19.4	H20.4	H21.4	H22.1
参加金融機関数	75	137	221	297	328	337	339	339

買取実績 (単位:件)

年度	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21 (12月末)	合計
買取実績(件数)	208	8,659	44,926	43,540	38,806	31,616	34,654	202,409

証券化支援事業(保証型)スキーム



業務提携の状況

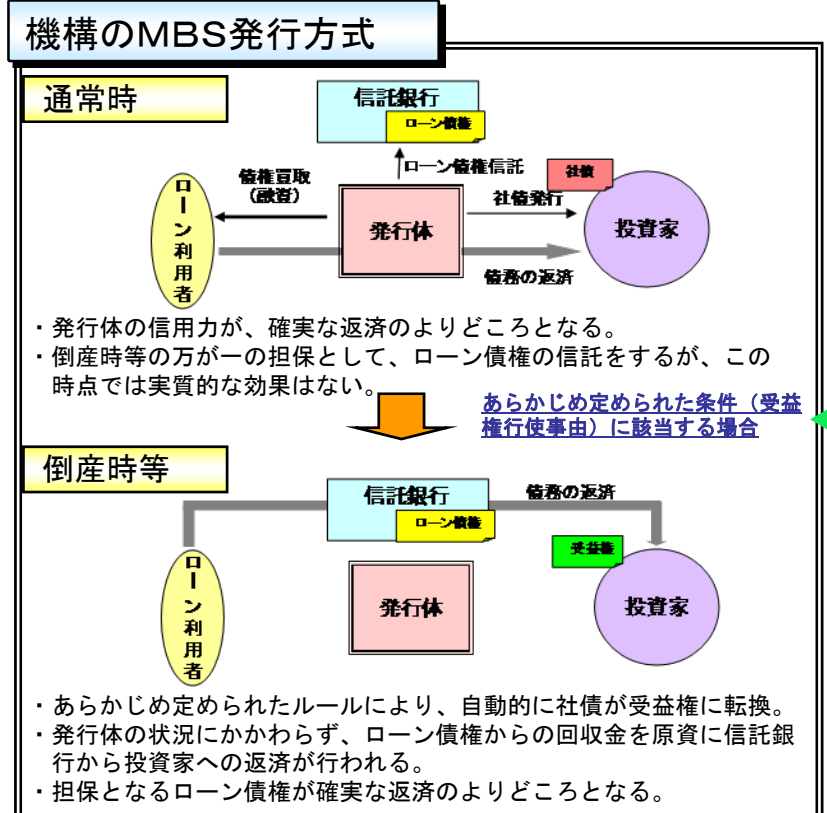
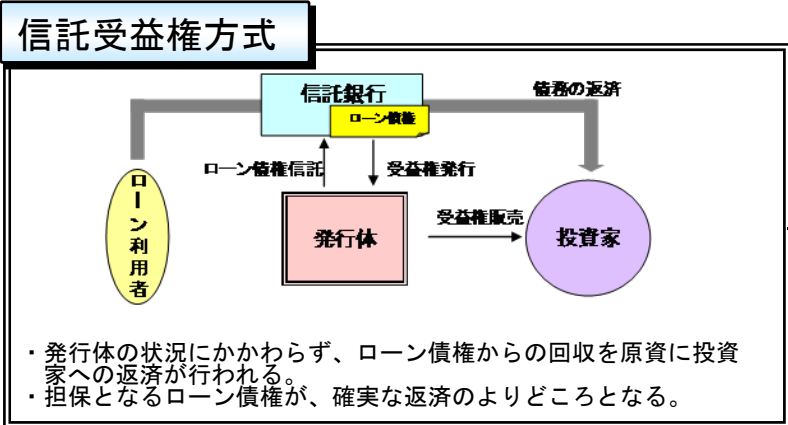
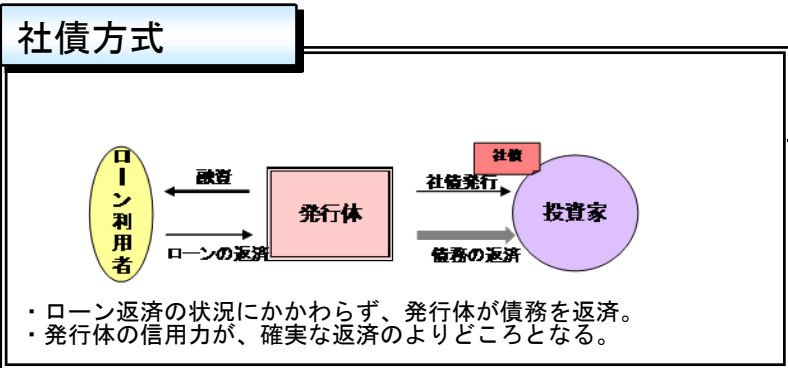
➢4金融機関と提携(平成22年1月現在)

付保実績 (単位:件)

年度	H16	H17	H18	H19	H20	H21 (12月末)	合計
保険付保実績(件数)	0	0	27	3,407	6,945	581	10,960

住宅金融支援機構のMBS発行の仕組み

- 住宅金融支援機構によるMBS発行は、流動性の高い証券の継続発行によりスケールメリットを活用しつつ、社債方式と信託受益権方式とを組み合わせ、発行体と担保となるローン債権の両方の信用力を活用するジョイントサポート方式により低利調達を実現している。
- 本方式は、担保の設定方法に関わらず倒産会社の資産を公平に分配する会社更生法の適用が除外されているため、可能となっている。

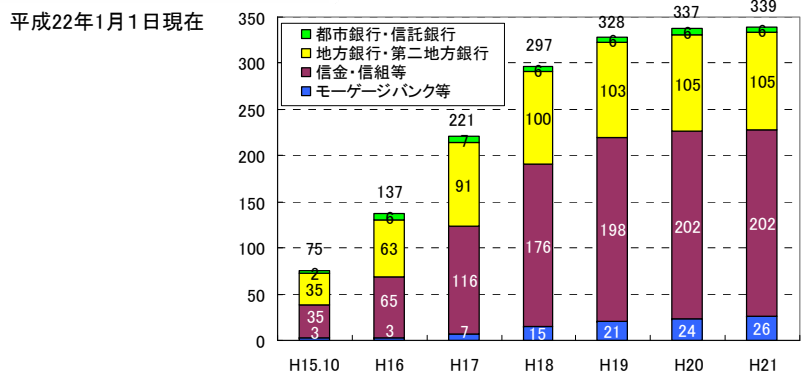


- ※【受益権行使事由】
- 本機構債の債務を承継する者が法令で定められず、機構を解散する法令が施行され、これにより機構が解散した場合
 - 本機構債の債務を承継する者を、株式会社とする法令又は会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含む。）若しくはこれに類似する倒産手続の適用が法令により認められる法人とする法令が施行され、法令により機構が解散した場合
 - 本機構債の債務者を、株式会社とする法令又は会社更生法若しくはこれに類似する倒産手続の適用が法令により認められる法人となった場合
 - 本機構債に係る機構の支払債務又はその他機構が発行若しくは承継した債券に係る機構の支払債務について、その支払をなすべき日において未履行であり、かつ、その状態が7日以内に治癒されなかった場合

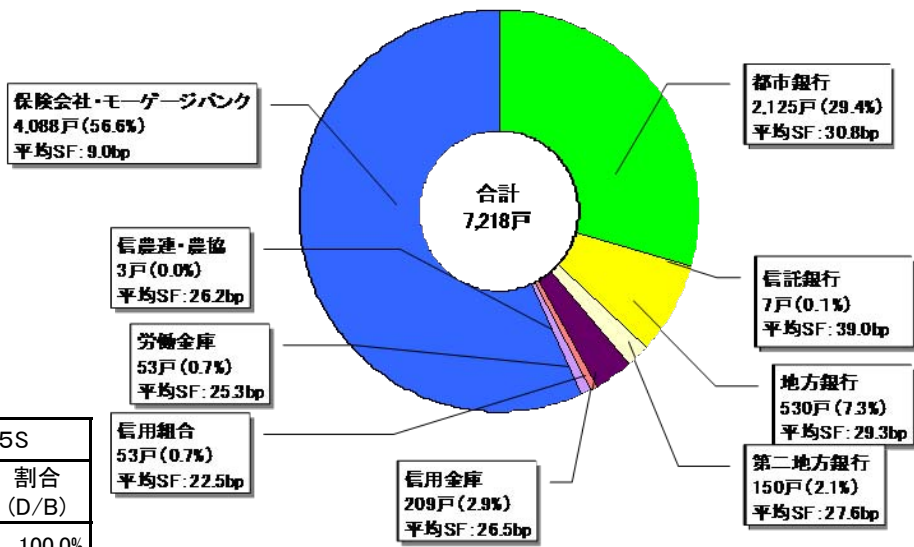
住宅金融支援機構の証券化支援事業の状況

- ・ 現在、全国各地の339の民間金融機関が、フラット35(買取型)の取り扱いについて住宅金融支援機構と協定を結んでいる。
- ・ また、証券化支援事業には多くのモーゲージバンクが参入しており、住宅ローン事業の裾野が広がっている。

機関別参入機関数(買取型)



フラット35に係る業態別シェアと平均サービシングフィー(SF)



金融機関種別ごとの参入率

業態	機関数 (A)	参入機関数 (B)	参入割合 (B/A)	フラット35		フラット35S	
				利用機関数 (C)	割合 (C/B)	利用機関数 (D)	割合 (D/B)
都市銀行	6	5	83.3%	5	100.0%	5	100.0%
信託銀行	19	1	5.3%	1	100.0%	1	100.0%
地方銀行	64	64	100.0%	64	100.0%	63	98.4%
第二地方銀行	44	41	93.2%	41	100.0%	39	95.1%
信用金庫	274	160	58.3%	156	97.5%	144	90.0%
信用組合	160	19	11.9%	19	100.0%	17	89.5%
労働金庫	13	12	92.3%	12	100.0%	12	100.0%
信農連・農協	—	11	—	9	81.8%	6	54.5%
モーゲージバンク等	—	26	—	26	100.0%	26	100.0%
合計	—	339	—	333	98.2%	313	92.3%

戸数：平成21年12月の買取申請戸数
 ()内は構成比率
 平均SF：償還期間21年以上35年以下にかかるものの平均値であり、平成22年1月適用分

出典：(業態別機関数) ニッキンHP(<http://www.nikken.co.jp/15/>) 及び金融庁(<http://www.fsa.go.jp/>)
 ※参入機関数は平成22年1月1日現在
 ※利用機関数は平成21年12月末現在・買取申請ベース
 ※モーゲージバンク等は、モーゲージバンク及び保険会社である

フラット35の要件等

- ・住宅金融支援機構によるフラット35は、その金利が全期間固定で、対象となる住宅の技術基準や、利用者の総返済負担率などの要件が定められている。
- ・近年、フラット35を利用した理由として「他の機関で希望どおりの借入ができなかった」と回答した方の割合が増加している傾向がある。

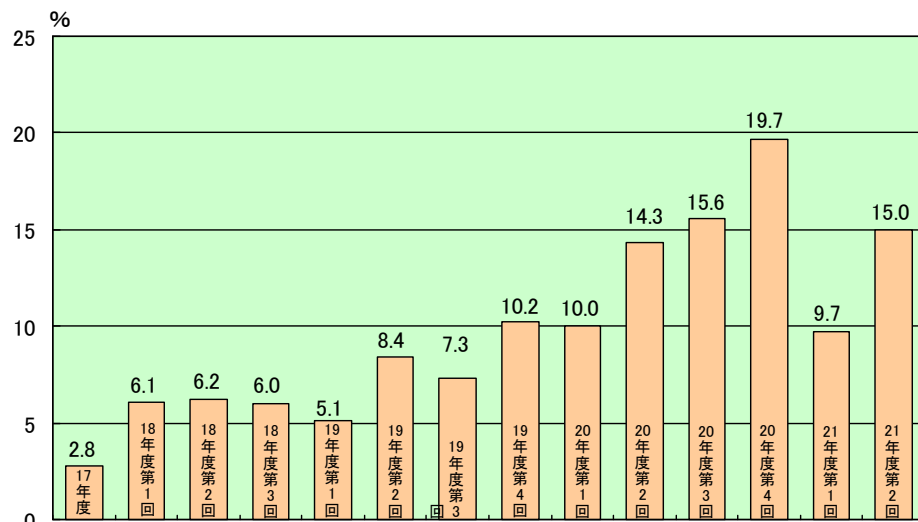
融資対象となる住宅ローンの主な要件

資金用途	本人又は親族が居住するための新築住宅の建設資金又は新築住宅若しくは中古住宅の購入資金(これらの資金の借換のための資金を含む)
融資対象となる住宅	住宅の床面積が ・一戸建て住宅 70㎡以上 ・マンション 30㎡以上 住宅の耐久性等について機構が定める技術基準に適合していること
借入限度額	100万円以上8,000万円以下で、建設費又は購入価額の10割以下
総返済負担率	年収に占めるすべての借入金(フラット35を含む)の年間合計返済額の割合(総返済負担率)が次の基準を満たしていること ①年収400万円未満 : 総返済負担率30%以下 ②年収400万円以上 : 総返済負担率35%以下
申込時年齢	申込時の年齢が70歳未満
返済期間	15年以上35年以内(完済時年齢は80歳未満)
金利	全期間固定
保証人	不要

※上記以外に、融資対象となる住宅を長期優良住宅に限定して、融資金額が建設費又は購入価額の6割以下かつ6,000万円以下、返済期間が36年以上50年以内のフラット50を買取対象としている。

フラット35を利用した理由

希望どおりの借入ができなかったと回答した方の割合の推移

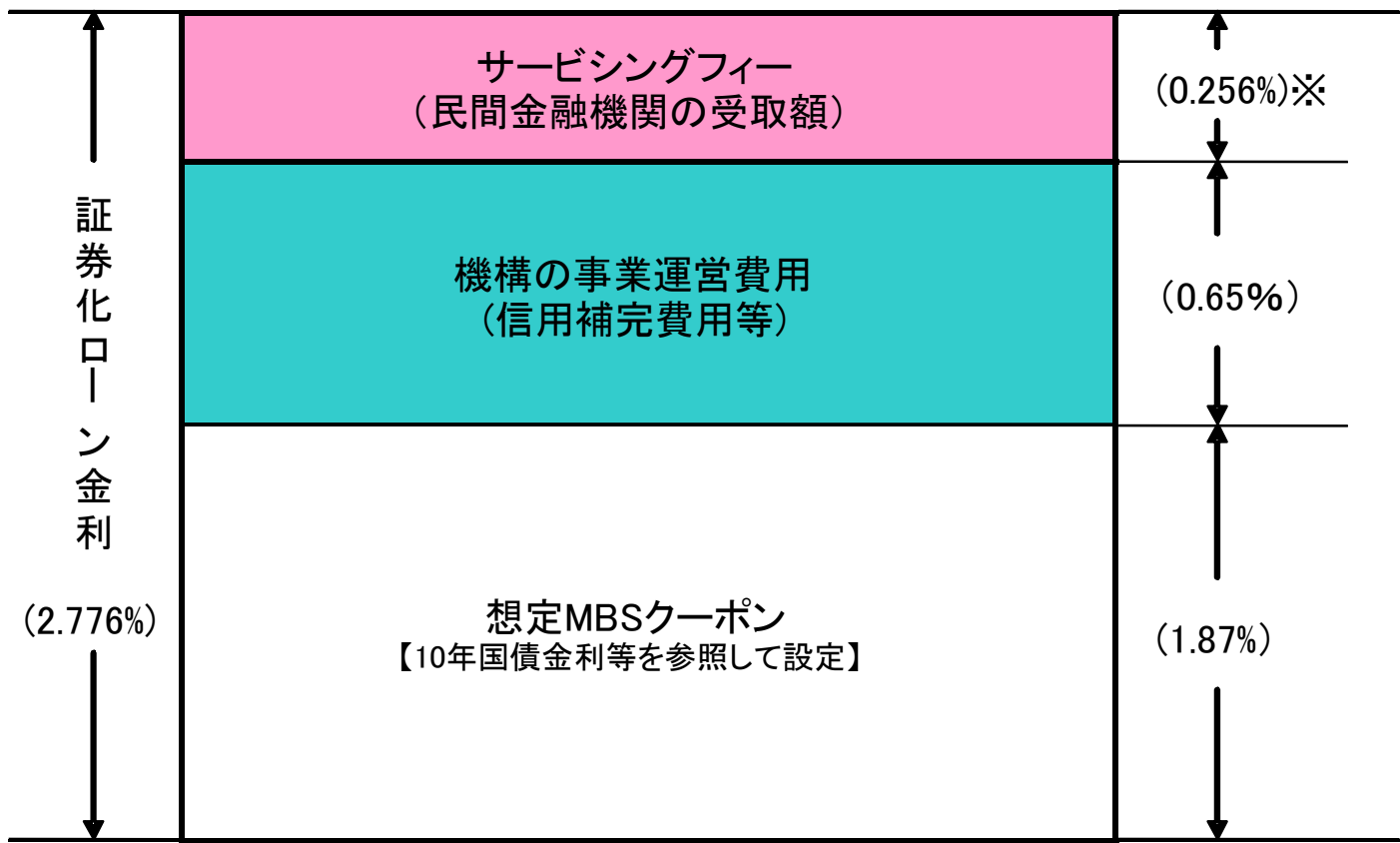


出所: 住宅金融支援機構「フラット35利用者の意識・顧客満足度調査」(~20年度)、「民間住宅ローン利用者の実態調査【フラット35利用者編】」(21年度~)
 ※~平成20年度: 郵送によるアンケート調査
 ※平成21年度~: インターネットによるアンケート調査

証券化支援事業(買取型)の金利の構成について

住宅金融支援機構のフラット35（買取型）の金利は、投資家の受取分相当の想定MBSクーポン、住宅金融支援機構の事業運営費用及び民間金融機関のサービシングフィーで構成される。

【金利の構成イメージ図(平成22年1月適用・返済期間21年以上35年以下)】

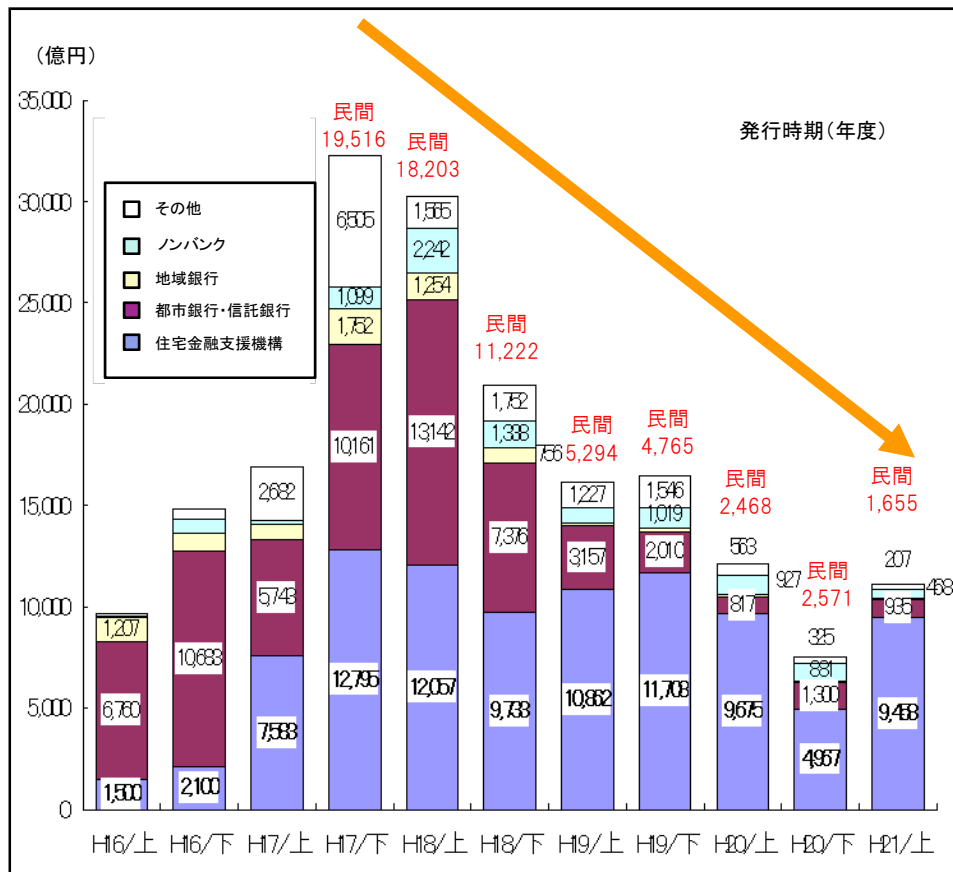


※平成22年1月のサービシングフィーの平均としているが実際には各金融機関により異なる。

我が国のMBS市場の状況

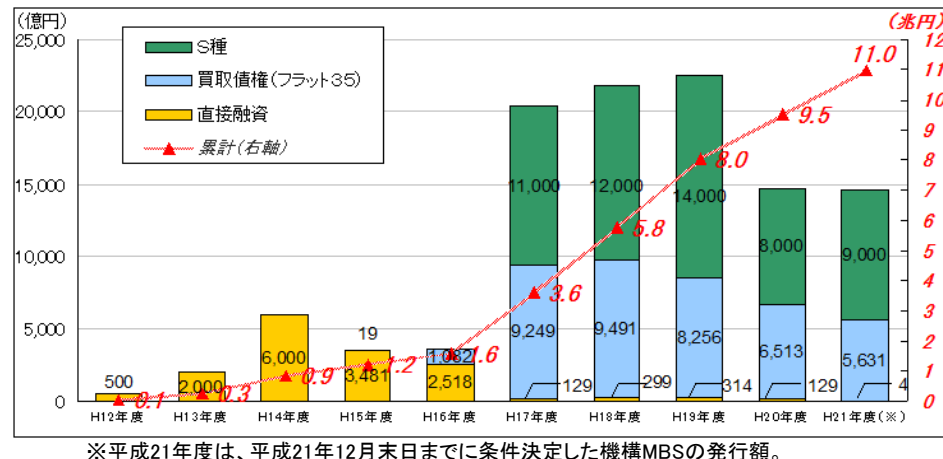
- 住宅ローン債権等を担保として発行されるRMBSのうち、民間金融機関の発行額は、ピーク時から約11分の1に減少している状態となっており、平成21年度上期における住宅金融支援機構MBSのシェアは、機構保証型MBSを含めると全体の約9割を占める。
- 住宅金融支援機構MBSについては、平成12年に旧公庫融資に係る債権の証券化を行って以来、その発行額が積み上がっており、平成21年12月末時点で約11兆円の発行実績があるが、国債と比較すると米国の水準には未だ至っていない。

【オリジネーター別証券化商品発行額】



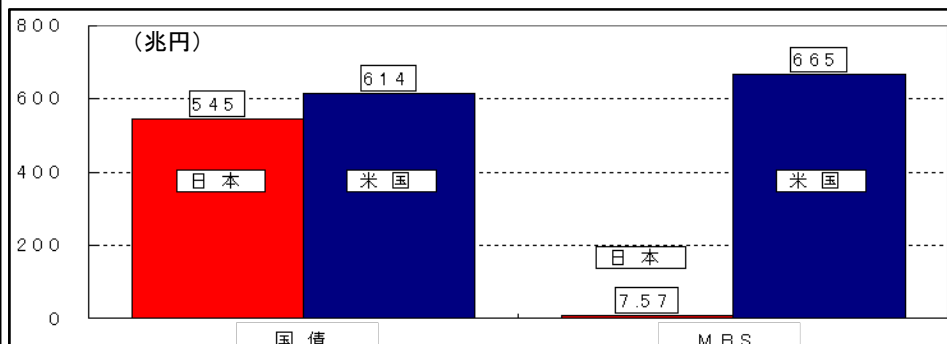
※データ：日本証券業協会

【住宅金融支援機構によるMBS発行額の推移】



※平成21年度は、平成21年12月末までに条件決定した機構MBSの発行額。

【日米の国債とMBSの発行残高比較(2008年)】



※日本の国債は普通国債のみ。日本のMBS発行残高は機構MBSのみ。

※1ドル=100円換算

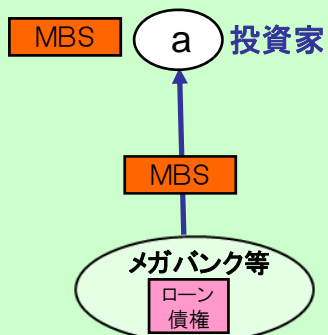
※(資料)FRB、財務省、住宅金融支援機構

民間MBSと機構MBSの比較

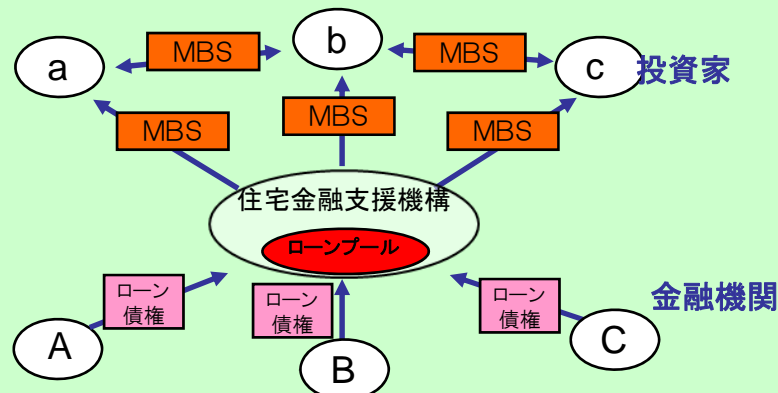
- ・我が国における住宅ローンの証券化は、住宅金融支援機構以外にも、一部のメガバンク等で行われている。
- ・メガバンク等による住宅ローンの証券化は、自行ローン債権を受益権として、特定の投資家に譲渡するのに対し、住宅金融支援機構では、各地域の金融機関から買取したローン債権を活用し、スケールメリットを活かしながら、流動性の高い社債方式で発行している。

	メガバンク等（一般的な方式）	住宅金融支援機構
担保とするローン債権	・ 自行が融資した住宅ローン債権のみ	・ 各地域の幅広い金融機関からオープンな形で買取った住宅ローン債権
MBS発行頻度	・ 散発的に発行	・ 標準銘柄として毎月継続的に発行
MBS発行方式	・ 二次市場で譲渡が困難な信託受益権方式 ・ 長期保有する特定の投資家への譲渡を前提とした私募債	・ 二次市場で譲渡のしやすい社債方式 ・ 幅広い投資家による購入を前提とした公募債
H21年度上期発行量	・ 1, 655億円	・ 9, 458億円

<メガバンク等によるMBS>



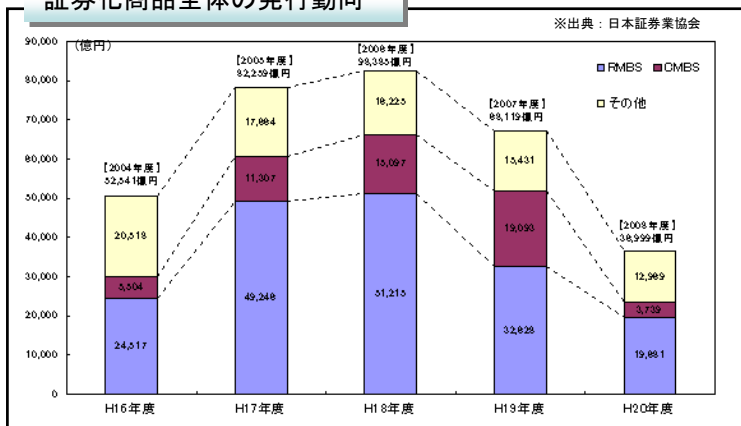
<住宅金融支援機構によるMBS>



(参考)我が国の証券化市場の現況

- 平成20年度の我が国の証券化商品発行額は、金融市場の混乱等に起因して前年度比約50%減の約3.7兆円となっており、証券化市場は平成16年度以前の規模まで縮小した。
- リーマンショックが発生した平成20年9月以降は、金融危機の影響によって投資家の投資意欲が減退した結果、国債や地方債ですら起債の延期又は見送りを余儀なくされた。
- また、住宅金融支援機構の発行するRMBSについても、金融市場混乱の影響を受け、平成20年12月に起債が見送られており、翌月には100bpを超えるスプレッドとなる異常事態が発生した。機構RMBSのスプレッドは正常化する傾向にあるものの、証券化商品に対する投資家の投資動向は従前の水準まで完全には回復していない。

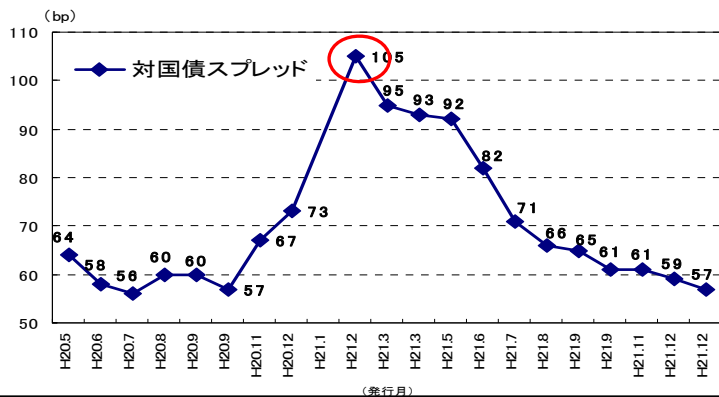
証券化商品全体の発行動向



市場混乱により延期・中止・減額した債券

- 国債等 (08年9月以降の代表例)
 - *リーマン落札の2年国債(817億円)発行中止
 - *10年物価連動債、15年変動利付債：年内発行取りやめ
- 地方債
 - *東京都：公募10年債(300億円)、10月債；20年債(200億円)見送り
- 国内S B
 - *日立キャピタル：5年債(200億円程度)発行延期
 - *豊田自動織機：10年債、300億円から260億円に減額発行
- MB S
 - 住宅金融支援機構：S種債(2000億円)を1000億に減額発行、月次債(1月発行予定)を発行延期

機構RMBSのスプレッド推移



投資家動向調査DI

