

投資家説明会資料

公庫MBSの今後の発行について



ひろがる夢にたしかな道を

住宅金融公庫

1 住宅金融支援機構法及び改正公庫法の概要

1 独立行政法人住宅金融支援機構法

- 国民の安定的な住宅取得等を図るため、住宅金融公庫の権利及び義務を承継し、債権の証券化等により一般の金融機関による住宅資金の貸付けを支援する独立行政法人住宅金融支援機構を設立することとし、その名称、目的、業務の範囲等を定める。

財政融資資金を活用した直接融資を行ってきた住宅金融公庫を廃止

証券化支援業務等により民間金融機関の支援・補完を行う独立行政法人を設置

独立行政法人住宅金融支援機構の設立(H19.4.1)

業務の範囲

民間金融機関による住宅資金の融通支援業務

- ・証券化支援業務
- ・融資保険業務

災害関係、都市居住再生等の民間では困難な融資に限定

<住宅金融公庫の融資業務>

【個人向け住宅ローン】

- ・個人住宅建設
- ・分譲住宅購入
- ・リフォーム
- ・災害関係

・財形住宅融資

【事業者向け融資】

- ・密集市街地建替
- ・賃貸住宅建設
- ・宅地造成
- ・分譲マンション建設 等

<新独立行政法人の融資業務>

【個人向け住宅ローン】

- ・災害関係

・財形住宅融資

【事業者向け融資】

- ・密集市街地建替
- ・子育てファミリー向け賃貸住宅建設 等

良質な住宅の建設等を促進するために必要な情報の提供等

円滑な
移行の
ための
措置

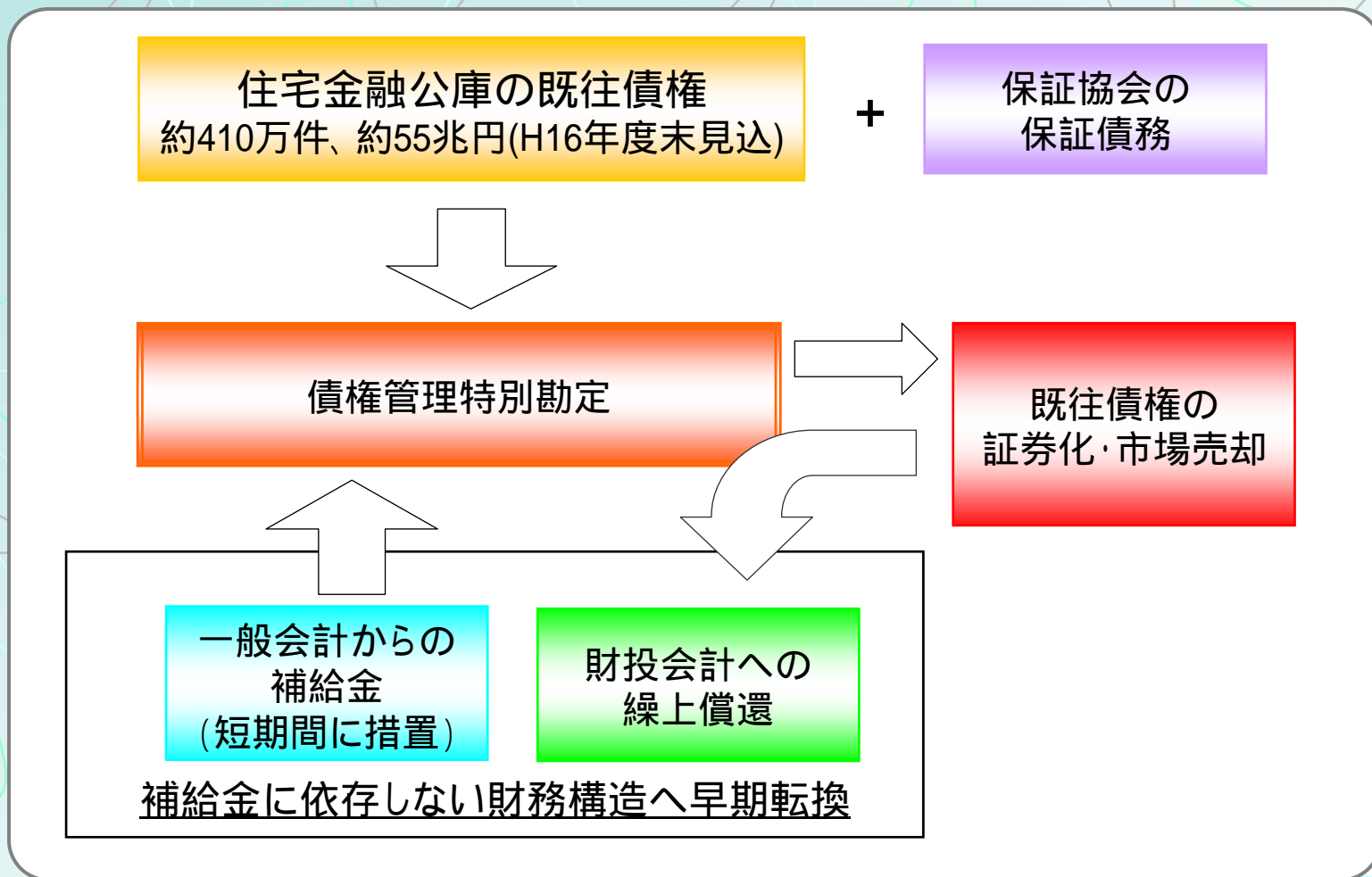
公的資金による住宅及び宅地の供給体制の整備のための公営住宅法等の一部を改正する法律案による住宅金融公庫法の一部改正

- ・ 既往債権の管理業務に係る特別勘定の設置
- ・ 当該勘定における財政融資資金の繰上償還 等

政府は、公庫から独法への移行に際し、国民の住宅の建設等に必要な長期資金の調達に大きな支障が生じないように、必要な施策を推進。さらに、民間金融機関の貸付状況を勘案し、平成19年度予算編成過程で個人融資の取り扱いを最終判断。（住宅金融支援機構法附則第22条、平成15年公庫法改正附則第3条）

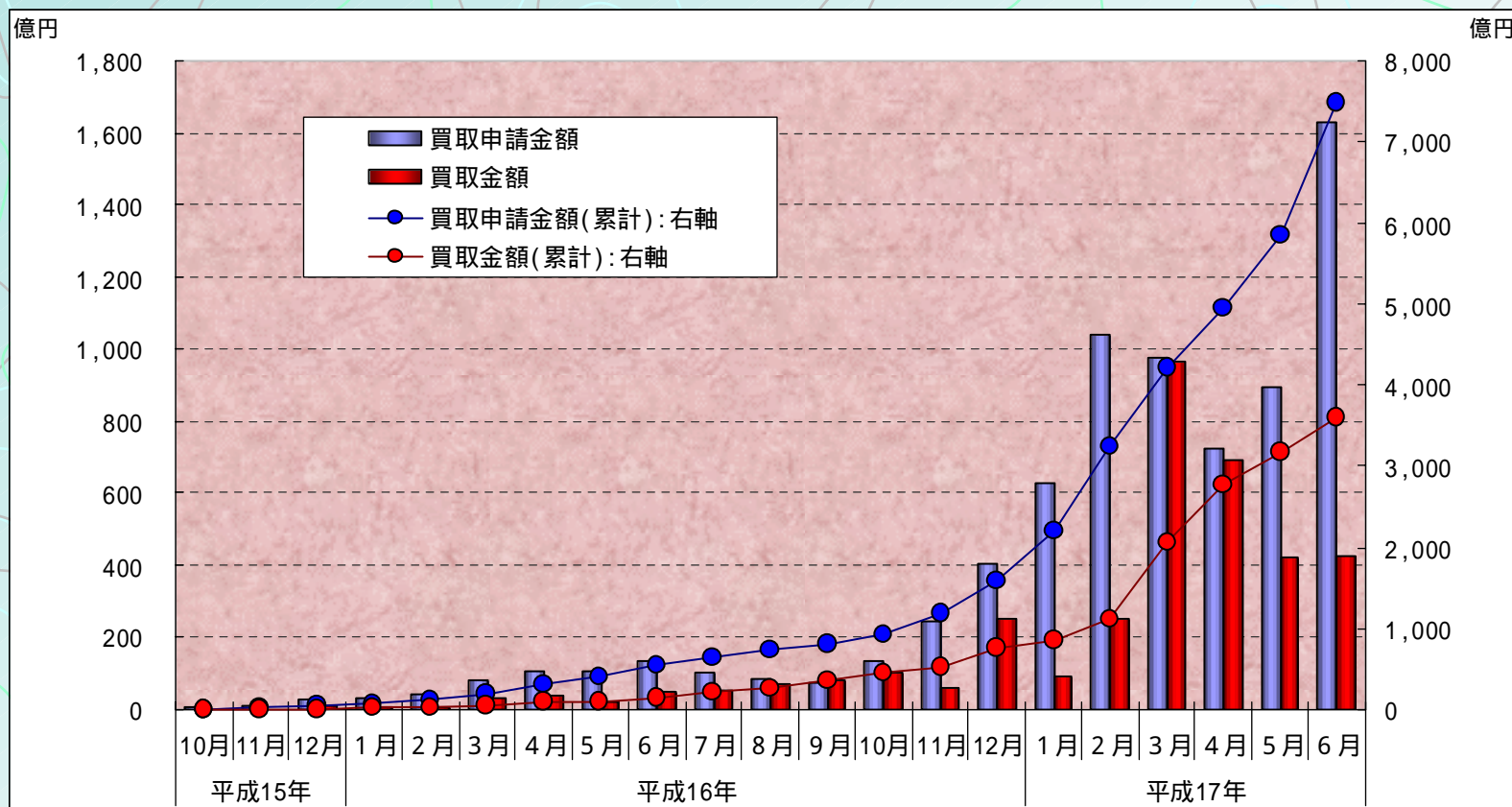
2 住宅金融公庫法の一部改正

- 既往債権管理勘定の設置・政府貸付金 (= 財政融資資金) の繰上償還
 - ・ 平成16年度までに申込みを受理した貸付け (財形住宅貸付けを除く。) について、特別勘定を設けるとともに、当該貸付けに係る政府貸付金の償還期限を、主務大臣が財務大臣と協議して定める日に変更する。



2 証券化支援事業(買取型)の現状

- 毎月の買取額は着実に増加し、事業の浸透がはかられている段階
- 平成17年3月の買取金額は単月で初めて1,000億円に迫る規模に
- 平成17年度以降も毎月発行の継続を予定



- 引き続き制度改善等を通じて、証券化ローンの普及を積極的に推進
- 民間金融機関(オリジネーター)に対する、取組みの促進

< 参考: 事業開始時と現在の事業参入機関数の比較 >

	都市銀行	地方銀行	第二 地方銀行	信用金庫	信用組合	労働金庫	保険会社 JNバンク	合計
平成15年10月	2	20	15	34	1	0	2	74
平成17年7月	7	58	38	118	6	7	9	243

都市銀行には、信託銀行を含む

- 買取対象となる住宅の拡大等

平成16年度より買取対象債権を拡大

敷地面積下限の撤廃	敷地面積の基準を撤廃し、100㎡未満の住宅も融資対象に
共同住宅の床面積緩和	共同住宅の床面積下限50㎡を30㎡に引き下げ
建て方形式の追加	一戸建住宅、共同住宅に追加して重ね建住宅、連続建住宅も融資対象に
既存建築物の 取り扱いを緩和	住宅を新築する場合、現在ある建物を敷地内に残して住宅を建設する場合も 融資対象に
(平成16年10月1日以降の申請から適用)	
中古住宅を買取対象 として追加	一定の要件を満たす中古住宅も融資対象に (主な要件) ・住宅金融公庫が定める技術基準に適合する住宅 ・購入価格が1億円未満(消費税を含む)の住宅 ・借入申込日において築後年数が2年を超えている住宅又は既に人が住んだことのある住宅 ・店舗等との併用住宅でない住宅
借入れに必要な 月収の基準を変更	「毎月の返済額の5倍以上」から「毎月の返済額の4倍以上」へ 住宅ローンを含むすべての借入金に対する必要年収には変更ありません。

- 「新型住宅ローン」に代わる新名称「フラット35」の導入、認知度向上に向けた
マスメディアの活用

3 17年度住宅金融公庫事業計画の概要

- 国民の皆様の「長期・固定金利の住宅ローン」へのニーズを的確に見据えた必要戸数を確保しつつ、証券化支援事業の着実な実施、住宅資金融通事業のスリム化を踏まえた事業計画とします。

1 事業計画

		平成17年度予算	平成16年度予算	対前年度増加率 (戸数)
証券化 支援事業	買取型	9万戸(1.8兆円)	7万戸(1.4兆円)	28.6%
	保証型	1万戸(0.2兆円)	1万戸(0.2兆円)	0%
	小計	10万戸(2.0兆円)	8万戸(1.6兆円)	25.0%
住宅資金融通事業		14万戸(2.2兆円)	22万戸(3.5兆円)	36.4%
合計		24万戸(4.2兆円)	30万戸(5.1兆円)	20.0%

(注) ()内は、証券化支援事業(買取型)にあつては買取金額、証券化支援事業(保証型)にあつては債務保証特定保険の保険価額の総額の限度額、住宅資金融通事業にあつては事業費です。

2 財投機関債の発行計画等

住宅金融公庫債券

2兆7,600億円

うち、証券化支援事業分

1兆5,000億円

(買取りベース) 1兆8,000億円

平成17年度受理公庫融資分

1,600億円

既往債権証券化分

1兆1,000億円

(参考) 財政融資資金借入等

750億円

3 証券化支援事業(買取型)の制度の改善

(1) 貸付額の上限の引上げ

買取基準のうち融資額の上限を5,000万円から8,000万円に引き上げます。

(2) 住宅建設費等の上限の改善

買取基準のうち住宅建設費等の上限を1億円未満から1億円以下に改善します。

(3) 床面積上限要件の撤廃

買取基準のうち床面積上限要件(280㎡)を撤廃します。

(4) 中古住宅の築後年数要件の撤廃

中古住宅の買取基準のうち築後年数要件(10年以内)を撤廃します。【平成17年1月実施】

(5) 償還期間に関する要件の緩和

償還期間の下限を20年以上から15年以上に緩和します。ただし、お申込み受理時年齢が60歳以上の場合は償還期間の下限を10年とし、また、完済時年齢の上限は80歳とします。



(6) 親族居住用住宅の追加

買取基準のうち居住に関する要件に親族居住用住宅を追加します。

(7) 優良住宅取得支援制度の創設

省エネルギー性能の高い住宅等について提示金利を当初5年間、0.3%引き下げます。

対象となる住宅：省エネルギー性能、耐震性能又はバリアフリー性能の高い住宅

(注)具体的な基準のイメージ

- ・省エネルギー性能：省エネルギー対策等級4(次世代省エネルギー基準相当)
- ・耐震性能：耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上
- ・バリアフリー性能：高齢者等配慮対策等級3以上

(8) 証券化支援事業(買取型)に係る協調融資制度の創設

証券化ローンと併せて行われる民間金融機関による融資について、住宅融資保険(てん補率10割)の対象とする制度を創設します。

(9) 証券化ローンと財形融資との併せ融資

証券化ローンと財形融資との併用が可能になります。(財形融資を第2順位抵当権で実施)

4 既往債権の証券化

1 背景

業務の改善・効率化計画の策定

- ・住宅金融支援機構の業務を円滑に推進し、民間金融機関の支援・補完を行うため、機構設立後のみならず、設立前の住宅金融公庫の段階から先行して、業務の改善・効率化(人員のスリム化、一般管理費削減等)、財務内容の改善(回収業務の強化等)を実施

既往債権の適切な管理

既往債権に係る補給金等については、(財)公庫住宅融資保証協会の損失処理も含め、透明な形で先送りせず早期に処理

- ・既往債権については、平成17年度より他の業務とは区分した特別勘定を設置して管理
- ・公庫の既往債権は、保証協会の保証債務を含む権利義務とともに、機構が承継
- ・既往債権を証券化し、その資金等を活用して、財政融資資金の繰上償還を実施し、独立行政法人第一期中期目標期間(平成19~23年度を想定)中に所要額を全て措置し、補給金は廃止()
- ・既往債権の証券化により、証券化市場の育成を促すことを通じ、民間金融機関による長期固定ローンの供給を支援する証券化支援業務の立ち上げを支援

金利動向等にもよるが、10兆円前後の繰上償還を実施(平成17年度は1.6兆円を見込む)

2 既往債権証券化の概要(平成17年度)

(1) 名称

貸付債権担保S種第 回住宅金融公庫債券

(2) 商品性

・スキーム

月次債と同様(超過担保、差替え、受益権行使事由、クリーンアップコール等)

・対象融資種別

マイホーム新築融資、マンション購入融資、建売住宅購入融資、優良分譲住宅購入融資及び都市居住再生購入融資

(3) 発行額等

平成17年度においては、合計1.1兆円程度を4～5回に分割して発行する予定

(4) プライシング方法

引受主幹事候補会社(14社)が推計した信託候補債権データに係る平均残存年限の平均値を算出し、これに対応する残存期間を持つ10年利付国債(既発債)を参照国債としたスプレッドプライシング方式とする。

(5) S種第1回債

・発行額

2,000億円

・発行スケジュール

条件決定:7月下旬 発行:8月上旬

・裏付債権

平成12年度中に、申込みを受理し証書貸付に至ったもの

・プライシングにおける参照国債

第243回10年利付国債(償還:2012年9月20日 利率:1.10%)

平成17年6月29日現在における平均残存年限(引受主幹事候補会社(14社)が算出した平均値)は、7.19年)

参考 証貸年度別既往債権残高(個人向け債権)

