

平成26年1月

商品内容説明書
(証券情報(案))

一般担保第148回
住宅金融支援機構債券

— 発 行 者 —

独立行政法人住宅金融支援機構

- 1 本「商品内容説明書 証券情報」（以下「本証券情報説明書」といいます。）において記載する一般担保第148回住宅金融支援機構債券（以下「本機構債」といいます。）は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号。以下「機構法」といいます。）第19条第1項及び附則第7条第6項に基づき、国土交通大臣及び財務大臣（以下「主務大臣」といいます。）の認可を得て独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」といいます。）が発行する債券です。
- 2 本機構債は政府保証の付されていない公募債券（財投機関債）です。
- 3 本機構債の発行者である機構の詳細について記載し、本証券情報説明書と同時に投資家に交付された別冊「商品内容説明書 発行者情報 平成24年度」（以下「発行者情報説明書」といいます。）は、本証券情報説明書と一体をなします。発行者情報説明書には、機構の経理の状況、機構のその他の事業の内容に関する重要な事項及びその他の事項を個別に記載がある場合を除き平成25年8月1日時点の情報に基づき記載しています。本機構債への投資判断にあたっては、発行者情報説明書も併せてご覧ください。
- 4 本機構債については、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。以下「金商法」といいます。）第3条第2号が適用されることから、金商法第2章の規定は適用されず、金商法第4条第1項の規定による届出は必要とされません。本証券情報説明書及び発行者情報説明書は、金商法に基づく発行届出目論見書ではありません。
- 5 発行者情報説明書には、機構の財務諸表を記載していますが、これは、中央省庁等改革基本法（平成10年法律第103号）第38条第3号及び独立行政法人通則法（平成11年法律第103号。以下「通則法」といいます。）第37条により、原則として、企業会計原則に基づき処理されるとともに、独立行政法人会計基準、機構法及び関係政省令に基づき作成されます。また、機構は、通則法第38条第1項及び第2項により、毎事業年度の終了後3月以内に、監事及び会計監査人の意見を付した財務諸表を主務大臣に提出して、その承認を受けなければならないとされており、この財務諸表は金商法第193条の2第1項に規定されている公認会計士又は監査法人による監査証明は受けておりません。
- 6 機構は、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を業務の柱とするほか、民間金融機関の住宅ローンの円滑な供給を促進する住宅融資保険業務や政策上重要で民間金融機関では対応が困難な融資業務などを行う独立行政法人として、通則法及び機構法に基づき、平成19年4月1日に設立されました。機構は機構法附則第3条第1項に基づき旧住宅金融公庫（以下「旧公庫」といいます。）の権利及び義務、機構法附則第6条第3項に基づき旧財団法人公庫住宅融資保証協会の権利及び義務を、国が承継する資産を除き、承継しています。

本証券情報説明書に関する連絡先

東京都文京区後楽一丁目4番10号

独立行政法人住宅金融支援機構

市場資金部 市場企画グループ

電話番号 03(5800)8049

目 次

第一部 証券情報	1
第1 募集要項	1
1. 新規発行債券	1
2. 債券の引受け及び債券に関する事務	5
3. 新規発行による手取金の使途	6
第2 募集に関する特別記載事項	6
1. 貸付債権担保住宅金融支援機構債券及び貸付債権担保住宅金融公庫債券について	6
第二部 参照情報	7
第1 参照書類	7
第2 参照書類の補完情報	7
第3 参照書類を縦覧に供している場所	8

第一部 証券情報

第1 募集要項

1. 新規発行債券

銘 柄	一般担保第148回 住宅金融支援機構債券	債券の総額	金●円
記名・無記名の別	-	発行価額の総額	金●円
各債券の金額	1,000万円の1種とし、その 分割又は併合はしない。	申込期間	平成●年●月●日
払込金額 (発行価額)	額面100円につき 金100円	申込証拠金	額面100円につき金100円とし、 払込期日に払込金に振替充当 する。申込証拠金には利息をつ けない。
利 率	年●%	払込期日	平成●年●月●日
利 払 日	毎年●月●日 及び●月●日	申込取扱場所	別項引受金融商品取引業者の 本店及び国内各支店
償 還 期 限	平成●年●月●日	振替機関	株式会社証券保管振替機構 東京都中央区日本橋茅場町二 丁目1番1号
募 集 の 方 法	一般募集		
利 息 支 払 の 方 法	<p>利息支払の方法及び期限</p> <p>(1) 本債券の利息は、払込期日の翌日から本債券を償還すべき日（以下「償還期日」という。）までつけ、平成●年●月●日を第1回利払期日としてその日までの分を支払い、以後毎年●月●日及び●月●日の2回に、各々その日までの前半か年分を支払うものとする（かかる利息を支払うべき日を以下「利払期日」という。）。</p> <p>(2) 利払期日が銀行休業日に該当する場合は、その支払を前銀行営業日に繰り上げる。なお、本債券の債券要項（以下「債券要項」という。）において「銀行営業日」とは土曜、日曜、国民の休日及び法令により日本において銀行が休業することが認められ又は義務づけられている日以外の日をいい、「銀行休業日」とは銀行営業日以外の日をいう。</p> <p>(3) 払込期日の翌日から平成●年●月●日までの期間につき利息を計算するとき及び償還の場合に半か年に満たない利息を支払うときは、半か年の日割をもって計算する。</p> <p>(4) 償還期日後は、利息をつけない。ただし、償還期日に本債券の償還を怠ったときは、機構は償還期日の翌日から実際に当該償還が行われた日までの日数につき上記「利率」欄に定める利率により計算される金額（半か年の日割計算による。）を支払うものとする。</p> <p>(5) 本債券の利息の計算について1円未満の端数が生じる場合は、これを切り捨てるものとする。</p>		
償 還 の 方 法	<p>1. 償還価額 額面100円につき金100円</p> <p>2. 償還の方法及び期限</p> <p>(1) 本債券の元金は、平成●年●月●日にその全額を償還する。</p> <p>(2) 償還期日が銀行休業日に該当する場合は、その支払を前銀行営業日に繰り上げる。</p> <p>(3) 本債券の買入消却は、払込期日の翌日以降、上記「振替機関」欄に定める振替機関（以下「振替機関」という。）が定める社債等に関する業務規程及びその他振替機関が定める規則等で別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。</p>		
担 保	本債券の債権者は、機構法の定めるところにより、機構の財産について、他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利を有する。		

財務上の特約	担保提供制限	該当事項無し。(本債券は一般担保付であり、財務上の特約は付されていない。また、後記「第2 募集に関する特別記載事項 1. 貸付債権担保住宅金融支援機構債券及び貸付債権担保住宅金融公庫債券について」を参照)
	その他の項	該当事項無し。
摘	要	<p>1. 信用格付</p> <p>(1) 本債券について、機構は株式会社格付投資情報センター（以下「R&I」という。）から平成●年●月●日に AA+の信用格付を取得する予定である。</p> <p>R&I の信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対する R&I の意見です。R&I は信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&I は、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。</p> <p>R&I は、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&I は、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を保留したり、取り下げたりすることがあります。</p> <p>本債券の申込期間中に本債券に関して R&I が公表する情報は、R&I のウェブサイト (http://www.r-i.co.jp/jpn/sf/rmbs/943/#news-02) に掲載される予定です。ただし、当該 URL にアクセスしても閲覧ができない場合は、R&I への電話での問い合わせ (R&I 電話番号 03-3276-3511) も可能とします。</p> <p>(2) 本債券について、機構はスタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（以下「S&P」という。）から平成●年●月●日に AA-の信用格付を取得する予定である。</p> <p>S&P の信用格付は、発行体又は特定の債務の将来の信用力に関する S&P の現時点における意見であり、発行体又は特定の債務が債務不履行に陥る確率を示す指標でも、信用力に対する保証でもありません。また信用格付は、証券の購入、売却若しくは保有を推奨するもの、又は債務の市場流動性若しくは流通市場における価格を示すものではありません。S&P は信用格付の安定性を格付分析の重要な要素として織り込んだうえで、信用格付を付与しています。しかしながら、信用格付はさまざまな要因により変動する可能性があり、その要因には、発行体の業績や外部環境の変化などが、またストラクチャード・ファイナンス格付においては裏付け資産のパフォーマンスやカウンターパーティの信用力変化などが含まれます。S&P は格付分析を行う際に、信頼しうると判断した情報源（発行体を含みます。）から提供された情報を利用しています。S&P は、当初の格付分析又はサーベイランスのプロセスにおいて発行体やその他の第三者から受け取った情報について、監査、デュー・デリジェンス、又は独自の検証を行っておらず、またその完全性や正確性を立証する義務を負っていません。S&P に提供された情報に、不正確な情報若しくは情報の欠落、又はその両方が含まれる可能性があり、実際に含まれる場合にはそれらが格付分析に影響を与えるおそれがあります。S&P では、本信用格付の分析に関し、格付意見に達するのに必要な水準を満たす品質の情報が十分に備わっていると考えています。しかしながら、S&P による発行体格付又は個別債務格付の付与をもって、S&P が格付付与に際して利用した情報、又は当該信用格付若しくは関連情報の利用により得た結果について、その正確性、完全性又は適時性が保証されると見なすべきではありません。</p> <p>本債券の申込期間中に本債券に関して S&P が公表する情報は、S&P のウェブサイト (http://www.standardandpoors.co.jp) の「ライブラリ・規制関連」の「信用格付けの概要」「事業法人・金融法人・公的部門」(http://www.standardandpoors.co.jp/pcr) に掲載される予定です。ただし、当該 URL にアクセスしても閲覧ができない場合は、S&P への電話での問い合わせ (S&P 電話番号 03-4550-8000) も可能とします。</p> <p>なお、本債券の格付については、ある特定の投資家に対する市場価値や適格性についてのコメントでないのと同様に、いかなる証券の購入、保持又は売却を推奨するものではありません。</p>

<p>摘 要</p>	<p>2. 社債、株式等の振替に関する法律の規定の適用 本債券は社債、株式等の振替に関する法律（平成 13 年法律第 75 号。その後の改正を含む。以下「社債等振替法」という。）第 120 条において準用する社債等振替法第 66 条第 2 号の規定に基づき、社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた債券であり、本「摘要」欄第 8 項に定める場合を除いて、社債等振替法第 120 条において準用する社債等振替法第 67 条第 1 項の規定に基づき本債券の債券を発行することができない。</p> <p>3. 受託会社 機構法第 19 条第 7 項に基づき、本債券の管理を株式会社三井住友銀行（以下「受託会社」という。）に委託する。 (1) 受託会社は、本債券の債権者のために弁済を受け、又は本債券に基づく債権の実現を保全するために必要な一切の裁判上若しくは裁判外の行為をなす権限を有する。 (2) 受託会社は、債券要項各項のほか、法令及び機構と受託会社との間の平成●年●月●日付け一般担保第 148 回住宅金融支援機構債券募集委託契約証書（以下「委託契約」という。）に定める権限及び義務を有する。</p> <p>4. 期限の利益喪失事由 本債券の期限の利益喪失事由は、次の各号に掲げるものとする。 (1) 機構が別記「利息支払の方法」欄又は別記「償還の方法」欄第 2 項の規定に違背し、7 日以内に履行又は治癒されない場合 (2) 本債券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 (3) 本債券の債務者（機構又は機構が解散して本債券の債務を承継する者をいう。以下同じ。）に倒産処理手続に係る法律が適用され、当該法律に基づき、本債券の債務者に対して倒産処理手続又はそれに類した手続が開始された場合 (4) 本債券の債務者が発行又は承継した債券に係る支払債務のいずれかが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 (5) 前号で規定する債券及び債務を除くその他の借入金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。ただし、当該債務の合計額（邦貨換算後）が 50 億円を超えない場合は、この限りではない。 (6) 貸付債権担保住宅金融公庫債券又は貸付債権担保住宅金融支援機構債券に関連する信託債権の回収金の引渡し義務について、その引渡し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</p> <p>5. 公告の方法 本債券に関し、本債券の債権者に通知すべき事項がある場合は、法令又は委託契約に別段の定めがある場合を除き、官報並びに東京都及び大阪市で発行される 1 種類以上の日刊新聞紙に掲載することにより公告する。ただし、受託会社が、本債券の債権者のために必要でないと認め、その旨を機構に通知した場合は、官報又は新聞紙への掲載を省略することができる。</p> <p>6. 債券要項及び委託契約の閲覧 債券要項及び委託契約の写しは、機構及び受託会社の本店に備え置き、各々の営業時間中、本債券の債権者の閲覧に供する。</p>
----------------	--

<p>摘 要</p>	<p>7. 本債券の債権者集会</p> <p>(1) 本債券の債権者集会（以下「債権者集会」という。）は、機構又は受託会社が招集するものとし、債権者集会の日の3週間前までに、債権者集会を招集する旨、債権者集会の日時及び場所、債権者集会の目的である事項並びにその他の必要な事項を公告する。</p> <p>(2) 債権者集会は東京都において行う。</p> <p>(3) 本債券の総額の10分の1以上に当たる本債券の債権者は、受託会社に対し、債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して、債権者集会の招集を請求することができる。</p> <p>(4) 本債券の債権者は、債権者集会において、その有する本債券の金額（償還済みの額を除く。）に応じて、議決権を有するものとする。</p> <p>(5) 前号の規定にかかわらず、機構は、その有する本債券については、議決権を有しない。</p> <p>(6) 債権者集会において決議をする事項を可決するには、議決権者（議決権を行使することができる本債券の債権者をいう。以下本「摘要」欄において同じ。）の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければならない。</p> <p>(7) 前号の場合においては、以下のいずれかに該当する決議をなすことはできないものとし、これらに該当する決議がされた場合、かかる決議は効力を有しない。</p> <p>①債権者集会の招集の手続又はその決議の方法が法令又は債券要項の定め違反するとき。</p> <p>②決議が不正の方法によって成立するに至ったとき。</p> <p>③決議が著しく不公正であるとき。</p> <p>④決議が本債券の債権者の一般の利益に反するとき。</p> <p>(8) 本債券の債権者は、本人又はその代理人によって、債権者集会に出席することができる。機構は、その代表者を当該集会に出席させ、又は書面により意見を述べるができる。本人又はその代理人が当該集会に出席しない本債券の債権者は、受託会社が定めるところに従い、書面によって議決権を行使することができる。書面によって行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入する。</p> <p>(9) 債権者集会の決議は、本債券を有するすべての債権者に対し効力を有するものとし、その執行は受託会社があたるものとする。</p> <p>(10) 本項に定めるほか債権者集会に関する手続は機構と受託会社が協議して定め、本「摘要」欄第5項に定める方法により公告する。</p> <p>(11) 本項の手続に要する合理的な費用は、機構の負担とする。</p> <p>8. 本債券の債券の発行</p> <p>本債券の債権者は、社債等振替法第120条において準用する社債等振替法第67条第2項に定める場合に限り、機構に対し、本債券の債券の発行を請求することができる。</p> <p>9. 発行代理人及び支払代理人 株式会社三井住友銀行</p> <p>10. 元利金の支払</p> <p>本債券の元利金の支払は、社債等振替法のほか、振替機関の社債等に関する業務規程、社債等に関する業務規程施行規則及び振替機関が行う振替に関する業務処理の方法に従って行われる。</p>
----------------	--

2. 債券の引受け及び債券に関する事務

	引受人の氏名又は名称	住 所	引受金額	引受けの条件
債券の引受け	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	百万円 未定	未定
	SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定	
	野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定	
	計		●	
債券に関する事務	受託会社の名称	住 所		
	株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号		

3. 新規発行による手取金の使途

(1) 新規発行による手取金の額

払込金額の総額	発行諸費用の概算額	差引手取概算額
●千円	●千円	●千円

(2) 手取金の使途

本機構債の発行により機構が調達する資金は、機構法第13条第1項（第4号及び第11号を除きます。）に定める業務のために充てられる予定であり、個別の充当時期及び金額については現時点では確定していません。

第2 募集に関する特別記載事項

1. 貸付債権担保住宅金融支援機構債券及び貸付債権担保住宅金融公庫債券について

機構は、機構法第19条第1項に基づき、主務大臣の認可を受けて貸付債権担保住宅金融支援機構債券を発行しており、機構法第21条に基づき、主務大臣の認可を受けて、貸付債権担保住宅金融支援機構債券の担保に供するため、貸付債権担保住宅金融支援機構債券の債権者の集合を当初の受益者とする他益信託として信託契約を受託者及び受益者代理人との間で締結し、機構が保有する住宅ローン債権の一部を信託しています。また、機構は機構法附則第3条第1項に基づき、旧公庫が廃止前の旧住宅金融公庫法（昭和25年法律第156号）第27条の3第1項に基づき、主務大臣の認可を受けて発行した貸付債権担保住宅金融公庫債券の権利及び義務を承継しており、当該債券の担保に供するため、貸付債権担保住宅金融公庫債券の債権者の集合を当初の受益者とする他益信託として旧公庫が受託者及び受益者代理人との間で締結した信託契約に基づき、機構が保有する住宅ローン債権の一部を信託しています。かかる貸付債権担保住宅金融支援機構債券及び貸付債権担保住宅金融公庫債券のために信託された担保は、本機構債を含む機構が発行した債券又は機構法附則第3条第1項に基づき承継した他の債券に係る一般担保により制約されません。そのため、本機構債は一般担保付ですが、当該一般担保の先取特権は、貸付債権担保住宅金融支援機構債券及び貸付債権担保住宅金融公庫債券のために信託された担保により制限されます。

平成26年1月21日現在、貸付債権担保住宅金融支援機構債券及び貸付債権担保住宅金融公庫債券の未償還残高は10,770,913,239,000円となっています。また、機構は、本機構債の償還が完了する以前に、新たな貸付債権担保住宅金融支援機構債券を発行することを計画（平成25年度計画においては年間1兆8,590億円の証券化支援事業等に係る貸付債権担保住宅金融支援機構債券の発行を予定しています。）しており、かかる新たな貸付債権担保住宅金融支援機構債券の発行が本機構債の信用力に影響を与える可能性があります。なお、かかる新たな貸付債権担保住宅金融支援機構債券の発行については、機構は各発行毎に主務大臣の認可を受けることとなっています。

第二部 参照情報

第1 参照書類

機構の経理の状況その他の事業の内容に関する重要な事項及びその他の事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

「商品内容説明書 発行者情報 平成24年度」

第2 参照書類の補完情報

上記に掲げた参照書類としての発行者情報説明書に記載された「事業等のリスク」について、当該発行者情報説明書の作成日以降本証券情報説明書作成日（平成26年1月21日）までの間に生じた変更その他の事由はありません。

また、当該発行者情報説明書に記載された「対処すべき課題」について、当該発行者情報説明書の作成日以降本証券情報説明書作成日までの間に生じた追加事項は以下のとおりです。追加箇所は____ 罫で示しております。

当該発行者情報説明書（下記の追加も含みます。）には将来に関する事項が記載されていますが、当該事項は本証券情報説明書作成日現在においてもその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。

第2 事業の状況

2. 対処すべき課題

④-4 独立行政法人改革等に関する基本的な方針（平成25年12月24日閣議決定）について

「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」が平成25年12月24日に閣議決定されました。

同基本方針において、機構について講ずべき措置とされた内容は次のとおりです。

○ 中間目標管理型の法人（国民向けサービス等の業務の質の向上を図ることを目的とし、中期目標管理により高い自主性・自律性を発揮しつつ事務・事業を行う法人）とする。

○ 機構のMBSに対する市場の信認を維持するためには、経営の健全性を維持することが重要であることから、中立的立場の外部有識者により構成される第三者委員会を機構に設置し、過度な規模拡大の防止や民業補完の視点を踏まえた上で、機構の事業運営の妥当性を審議するとともに、その概要を開示する。

○ 民間金融機関の住宅ローンが変動金利型中心である現状に鑑み、当面は、機構のMBSの発行額の平準

化を図り、ベンチマーク性を高めることで民間による MBS の発行の活性化及び流動性の向上を促し、我が国の証券化市場を育成する。また、MBS 発行を図る民間金融機関等との対話を継続的に行い、ニーズを迅速に把握する。

○ 平成 28 年度末までに北関東支店、南九州支店を他支店と統合する。

⑤-2 平成 25 年度補正予算の概要（平成 25 年 12 月 12 日閣議決定）について

平成 25 年度補正予算が、平成 25 年 12 月 12 日閣議決定されました。

国土交通省関係補正予算の概要については、国土交通省のホームページ

(http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo05_hh_000107.html) をご参照ください。

同補正予算における機構に関連する内容は次のとおりです。

I 競争力強化策

3. 地域等の活力発揮のための地域づくり・まちづくり

(1) エネルギー問題等に対応する地域づくり・まちづくり

機構が行うフラット 3.5（買取型）について融資率上限の 9 割から 10 割への引上げ等を実施。

機構は、当該融資率上限の引上げに際し、融資率が 9 割を超える場合は、返済の確実性などを慎重に確認するとともに、融資率が 9 割以下の場合と比較して融資額全体の金利を高く設定することを予定しております。金利の引上げ幅や実施時期等を含む制度拡充の具体的な内容につきましては、補正予算成立後、機構ホームページ等でお知らせします。

第 3 参照書類を縦覧に供している場所

独立行政法人住宅金融支援機構 本店
東京都文京区後楽一丁目 4 番 10 号

なお、機構ホームページ (<http://www.jhf.go.jp/>) にも掲載しています。