

貸付債権担保住宅金融支援機構債券（機構MBS）の概要

2025年4月版



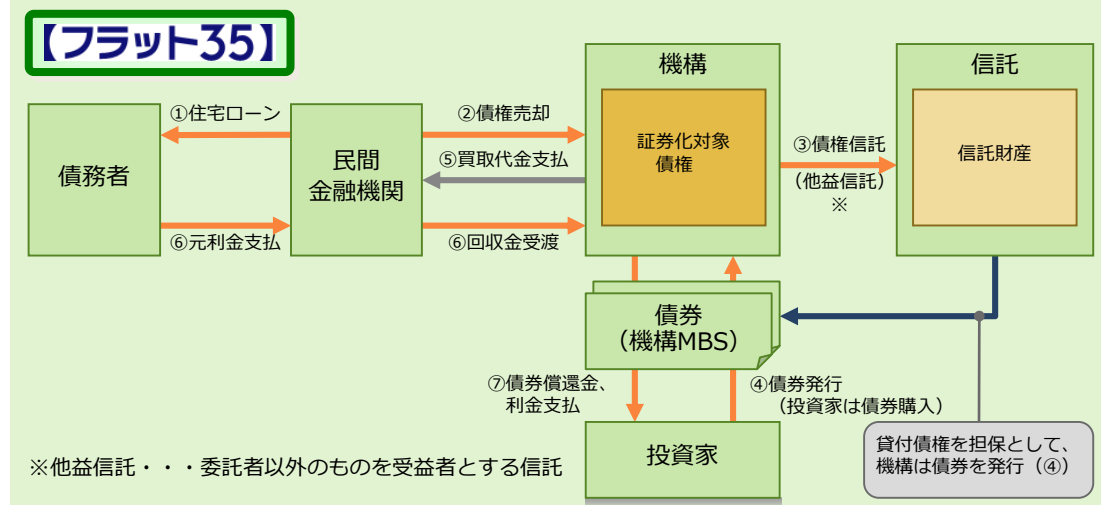
住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構

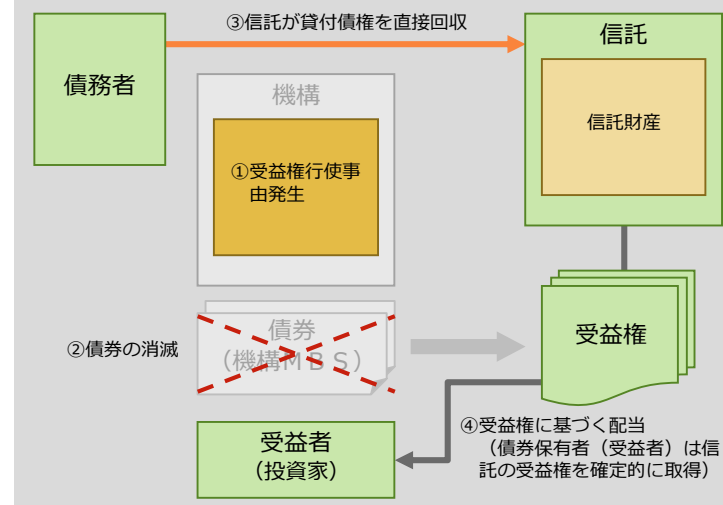
証券化支援事業（買取型）と機構MBS（月次MBS）

- 住宅金融支援機構（以下機構といいます）と提携した民間金融機関が長期固定金利の住宅ローン（フラット35）を販売・実行します
- 機構は民間金融機関から住宅ローン債権を買い取り、信託します（機構MBSの担保に供するため機構MBSの債権者の集合を当初の受益者とする「他益信託」として信託契約を締結）
- 信託財産を担保に機構自身が債券を発行します
- 受益権行使事由^(注)が発生した場合には機構MBSは消滅し、受益者確定手続を経て信託財産のみを引当てとした受益権に切り替えられます

通常時



受益権行使事由発生後



(注) 受益権行使事由

1. 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
2. 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
3. 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する法令が施行され、これにより本機構債の債務者がかかる法人となった場合
4. 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

機構MBS 主なポイント

Point

1

資産担保型の財投機関債

Point

2

均質かつ地域分散効果の高い住宅ローンプール構成

Point

3

デフォルト債権等の信用リスクは機構が負担

Point

4

超過担保を設定することによりAAAの格付を取得

Point

5

機構MBSの元利金は信託債権プールの返済状況に応じて毎月支払い（月次パススルー方式）

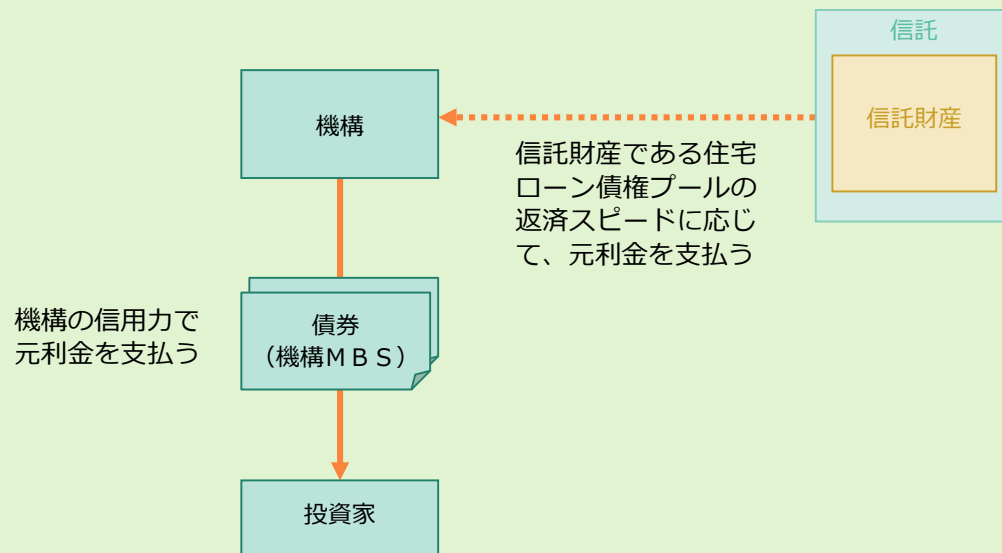
Point

6

積極的なデータ提供により機構MBSの分析や投資判断が容易に

- 機構MBSは資産担保型の財投機関債です
- 受益権行使事由発生前は機構の信用力で元利金を支払い、受益権行使事由が発生した場合には財投機関債から受益権に切り替わる仕組みになっています
- 財投機関債のバーゼル規制上のリスクウェイトは、信用リスクの標準的手法において10%となっています

元利金支払いのイメージ（受益権行使事由発生前）



均質かつ地域分散効果の高い住宅ローンプール構成

- 広く全国から住宅ローンを買収することにより、地域分散の高いローンプールを組成することができます
- 民間金融機関から購入する住宅ローン債権に買収基準を設けることにより、均質なローンプールを組成しています
- 適格基準（融資実行時期、融資基準等）を満たしている住宅ローン債権のみを機構MBSの裏付資産とすることで、機構MBSのキャッシュフロー分析が容易となります

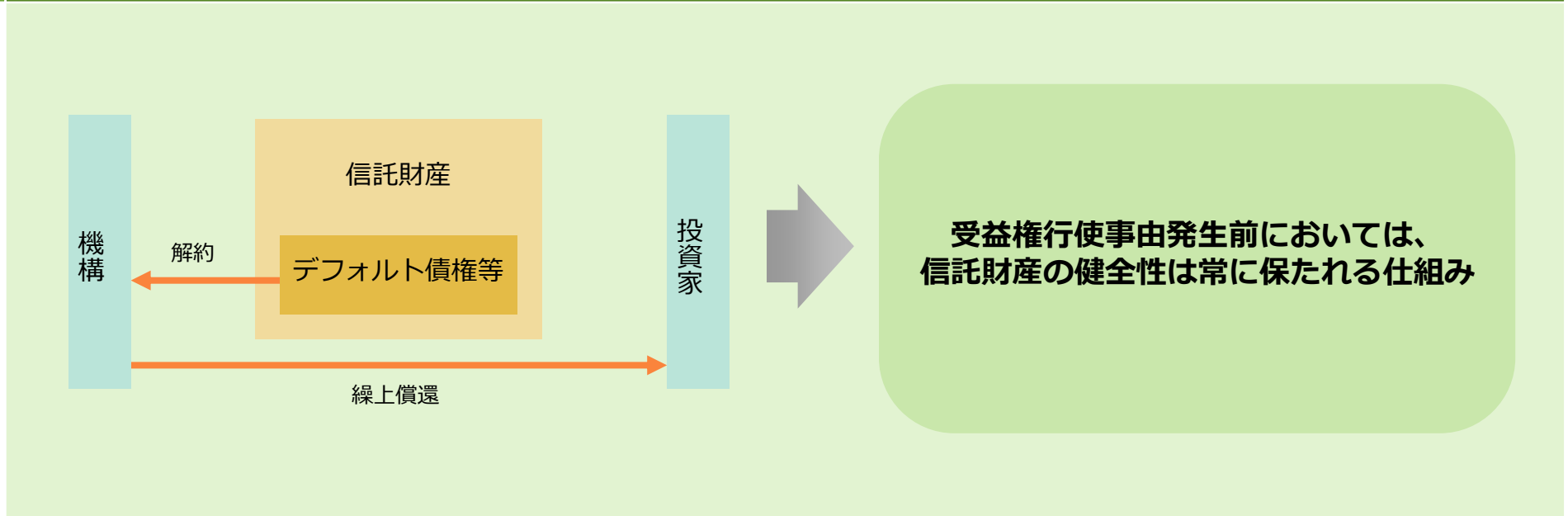


デフォルト債権等の信用リスクは機構が負担

- 3か月延滞までは、延滞がないものとして機構が投資家に対して機構MBSの元利金を支払います
- 4か月延滞などのデフォルト債権等が発生した場合、当該信託債権を解約するため、デフォルト債権等の元本相当額に信託債権残高（※1）に対する機構MBS残高の比率を乗じた額について繰上償還を実施します【解約方式】（※2、※4）

- ※1 信託債権に延滞が発生している場合には、延滞がないものとした場合の信託債権残高です
- ※2 S種MBS（※3）及び旧公庫時代に発行された月次MBSについては、4か月延滞などのデフォルト債権等が発生した場合、当該信託債権と同等の住宅ローン債権を差し替えることにより、信託債権プールの健全性を維持します【差替え方式】（※4）
- ※3 旧公庫時代の直接融資事業に係るリファイナンスのために、直接融資債権を裏付資産として2005年度から2009年度までに発行したものです
- ※4 「解約方式」及び「差替え方式」の実施は受益権行使事由発生前に限ります

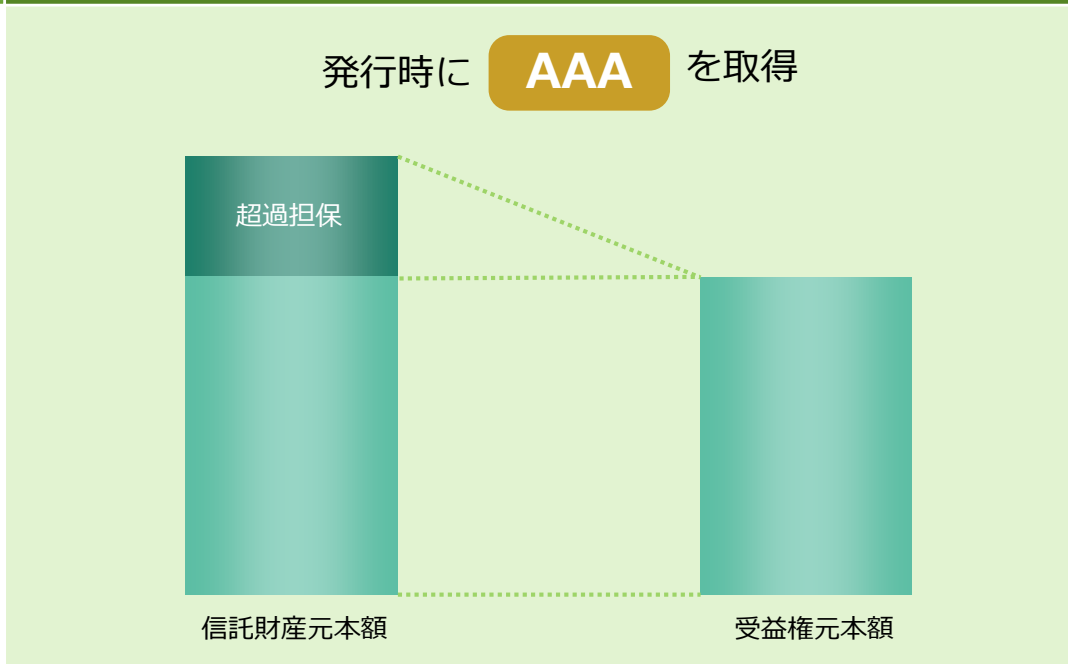
解約方式のイメージ



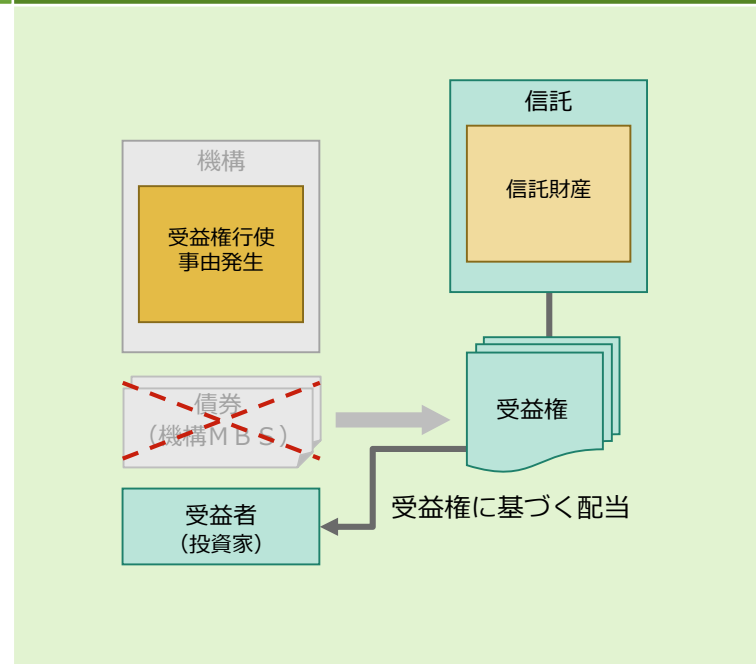
超過担保を設定することによりAAAの格付を取得

- 十分な超過担保を設定することにより、格付会社（S&P、R&I）から発行時にAAA（最高位）の格付を取得しています
- 信用リスクを極限まで抑えることにより、金利リスクや繰上償還リスクに着目したMBS投資が可能になります

超過担保のイメージ



受益権行使事由発生後



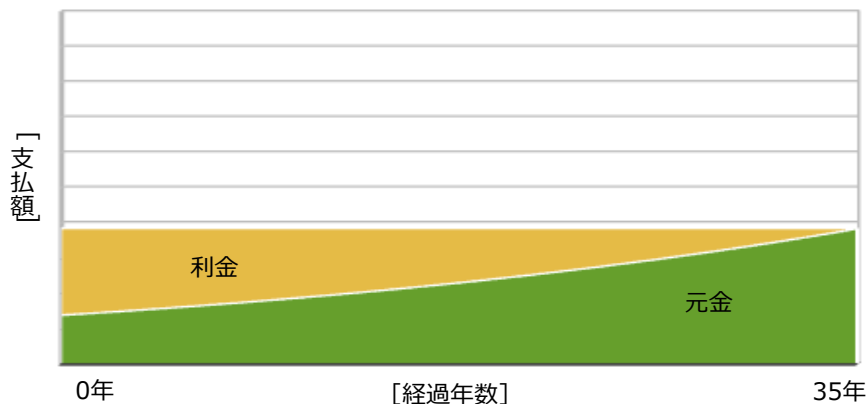
* 上記図は受益権行使事由発生前、受益権行使事由発生後の超過担保をイメージしたものであり、実際の超過担保割合を表示したものではありません

* 住宅金融支援機構の発行体格付は、S&PからA+、R&IからAA+を取得しています（2025年3月末現在）

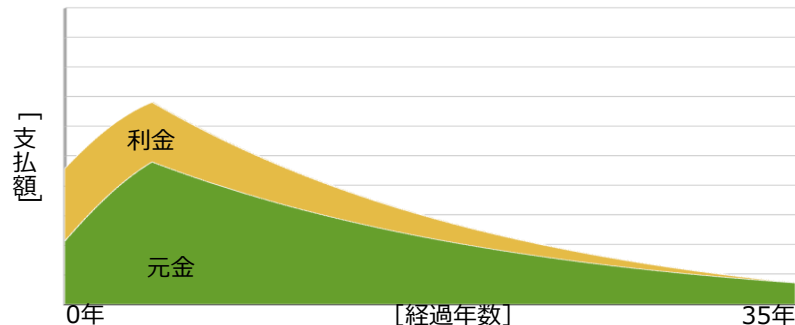
* S&Pが付与する機構MBSの格付には、ストラクチャード・ファイナンス格付の識別子「(sf)」が付記されます

- 裏付資産となる住宅ローンプールの元利金の返済状況に応じて、投資家に対して機構MBSの元利金を支払います
- 一般に、住宅ローンの元利金返済は毎月行われるため、機構MBSの元利金支払も毎月行われます
- 住宅ローンはあらかじめ決められた返済に加え、繰上返済することが可能であるため、機構MBSの元利金支払は住宅ローンの繰上返済の状況等により変化します
- これら機構MBSの元利金支払の方式を「月次パススルー方式」といいます

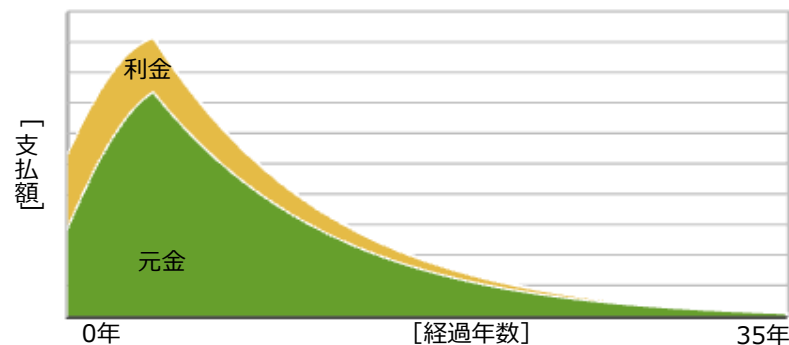
住宅ローンの繰上返済を加味しない場合（0%PSJ）の元利金支払イメージ



住宅ローンの繰上返済を加味した場合（5%PSJ）の元利金支払イメージ



住宅ローンの繰上返済を加味した場合（10%PSJ）の元利金支払イメージ

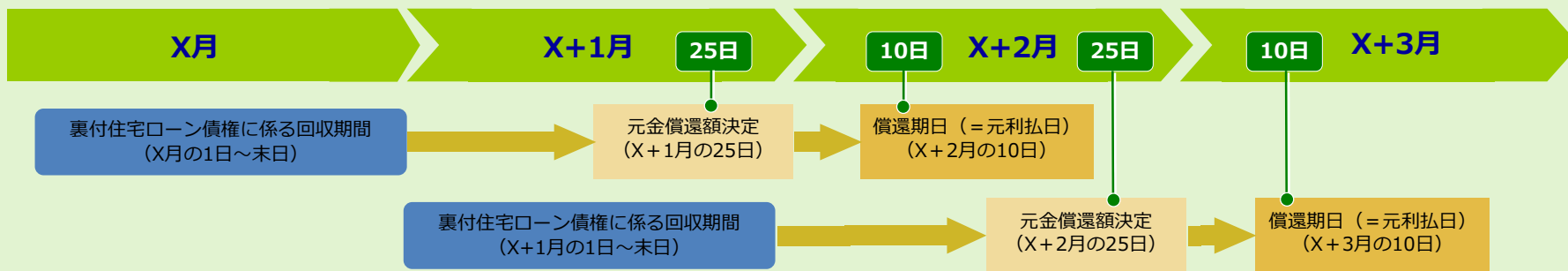


- * 元利金支払イメージは、35年間の元利均等毎月払いで償還する住宅ローン債権を裏付けとして債券を発行した場合を想定しています。なお、簡便化のためボーナス返済等を考慮していません
- * 本グラフの「〇% PSJ」とは、日本証券業協会が公表している簡便な期限前償還モデル（PSJモデル）を利用した場合の元利金支払スピードをいいます
- * 想定信託債権残高が10%以下となっても、クリーンアップコールを行使しないものとしてそれぞれ試算しています

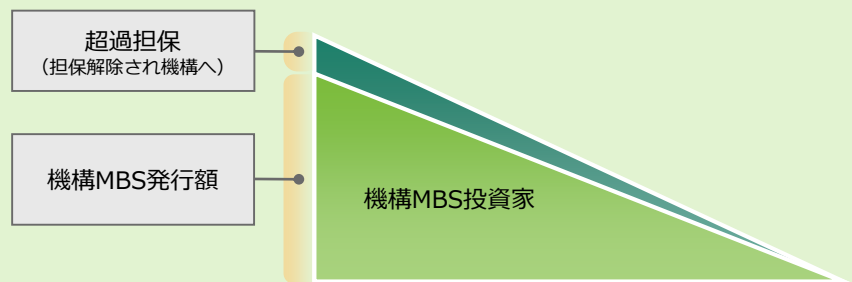
機構MBSの元利金は信託債権プールの返済状況に応じて毎月支払い（月次パススルー方式）②

- 「X月」の住宅ローン元本回収実績に応じて「X+1月の25日」に「X+2月の10日」における機構MBS償還額が決定します
- 受益権行使事由発生前、機構MBSは超過担保との残高按分により元利金が支払われます（プロラタ方式）
- 受益権行使事由発生後、受益権が超過担保に優先して償還されます（シーケンシャル方式）

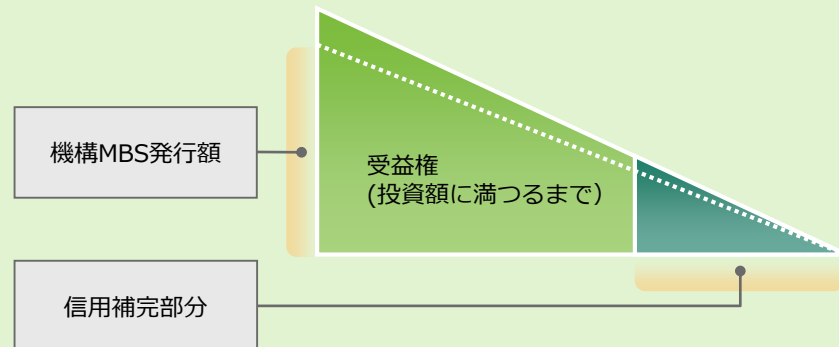
機構MBS元利金の支払いスケジュールのイメージ



受益権行使事由発生前（機構MBS）



受益権行使事由発生後



- ホームページや情報ベンダーを通じて、機構MBSの分析や投資判断に役立つ情報を開示しております
- 今後も必要に応じて開示データの拡充を行ってまいります

機構ホームページ

- ・ 信託（候補）債権関連データ
- ・ 信託（候補）債権予定ファクター
- ・ P S J 予測統計値
- ・ ファクター等毎月開示情報
（実績ファクター、WAC、WAM、任繰率、リスケジュール
ファクター、WALA、差替・一部解約率）
- ・ 属性分析データ
- ・ 償還履歴データ（コアデータ） 等

情報ベンダー（Bloomberg , QUICK , Refinitiv）

- ・ 元利金支払金額に関する情報
- ・ 信託（候補）債権属性分析データ
- ・ 償還履歴データ（コアデータ含む）
- ・ 属性分析データ 等

※情報ベンダー及び各証券会社のご協力により、機構MBSに係る情報スクリーンが作成されています。詳細は機構ホームページをご参照ください

その他

- ・ 公社債店頭売買参考統計値の公表
- ・ P S J 予測統計値の発表
（日本証券業協会、毎月2回）
- ・ 気配値の公表（Bloomberg）
- ・ 日銀適格担保の取扱

積極的なデータ提供により機構MBSの分析や投資判断が容易に②

- 償還履歴データ（コアデータ）の提供を実施しております
- 従前のデータと比較して出力対象/項目を限定し、履歴の推移を1つのファイル内に集約したことで、簡易的な分析を行うことができます

償還履歴データ（コアデータ）の内容

- ・ 1997年以降に証書貸付を行った債権（※）について、貸付開始時から直近年までの償還履歴の推移をまとめたデータです
- ・ 従前の償還履歴データ掲載場所（情報ベンダー）に加えて、機構ホームページ上にも掲載しています
※各年3月貸付分のみ

【従前の償還履歴データとの比較】

- ・ 項目数：約4割削減
（単純加算で算出できる「累積」関係の項目等を削除）
- ・ レコード数：9割以上削減
（1997年2月以前の貸付債権及び各年3月以外の貸付債権を削除）

【機構ホームページ掲載場所】

[投資家のみなさま]> [資産担保証券]> [既発債情報]（下段）

● 償還履歴データ（コアデータ）

データ加工等の利便性向上を目的として、情報ベンダーを通じて提供している償還履歴データから特に重要な情報を抽出し、データサイズを削減したデータです（年1回更新予定）。
※償還履歴データ及び償還履歴データ（コアデータ）の情報は、貸付債権担保債券の裏付債権と一致するものではありません。詳細は下記の項目説明をご確認ください。

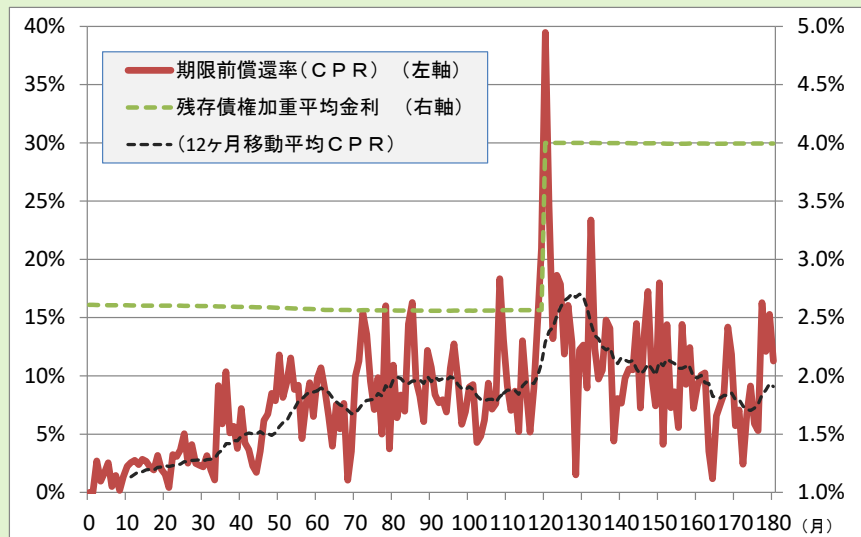
● 償還履歴データ（コアデータ）に関する項目説明 PDF [5ページ：450KB]

以下のファイルをダウンロードしてご覧ください。

タイトル	ファイル形式	最新更新日	次回開示予定
証書貸付データ（1997年3月）	Excel形式 Excel 198KB	2014年11月10日	2015年7月
証書貸付データ（1998年3月）	Excel形式 Excel 194KB	2014年11月10日	2015年7月
証書貸付データ（1999年3月）	Excel形式 Excel 198KB	2014年11月10日	2015年7月

償還履歴データ（コアデータ）を用いた分析例

例）経過月数による期限前償還率と加重平均金利の推移



【使用データ】

『証書貸付データ（1999年3月）』

【期限前償還率（CPR）算出式】 ※年率

$$1 - \left(1 - \frac{\text{当月任意繰上償還金額}}{\text{（前月残存債権残高} - \text{当月残存債権回収予定額）}} \right) \times 12$$

参考：2025年度債券発行計画の概要

住宅金融支援機構債券の発行計画・実績

(単位：億円)

	2024年度		2025年度
	計画	実績	計画
機構MBS	13,693	5,687	9,891



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

Disclaimer

本資料は、投資家の皆さまへの情報提供のみを目的としたものであり、債券の募集、売出し、売買などの勧誘を目的としたものではありません。

債券のご投資判断にあたりましては、当該債券の発行などにあたり作成された最終商品内容説明書などに記載された条件、内容や仕組み等、およびその他入手可能な直近の情報などを必ずご確認ください、投資家の皆さまのご自身の責任でご判断くださいますようお願い申し上げます。