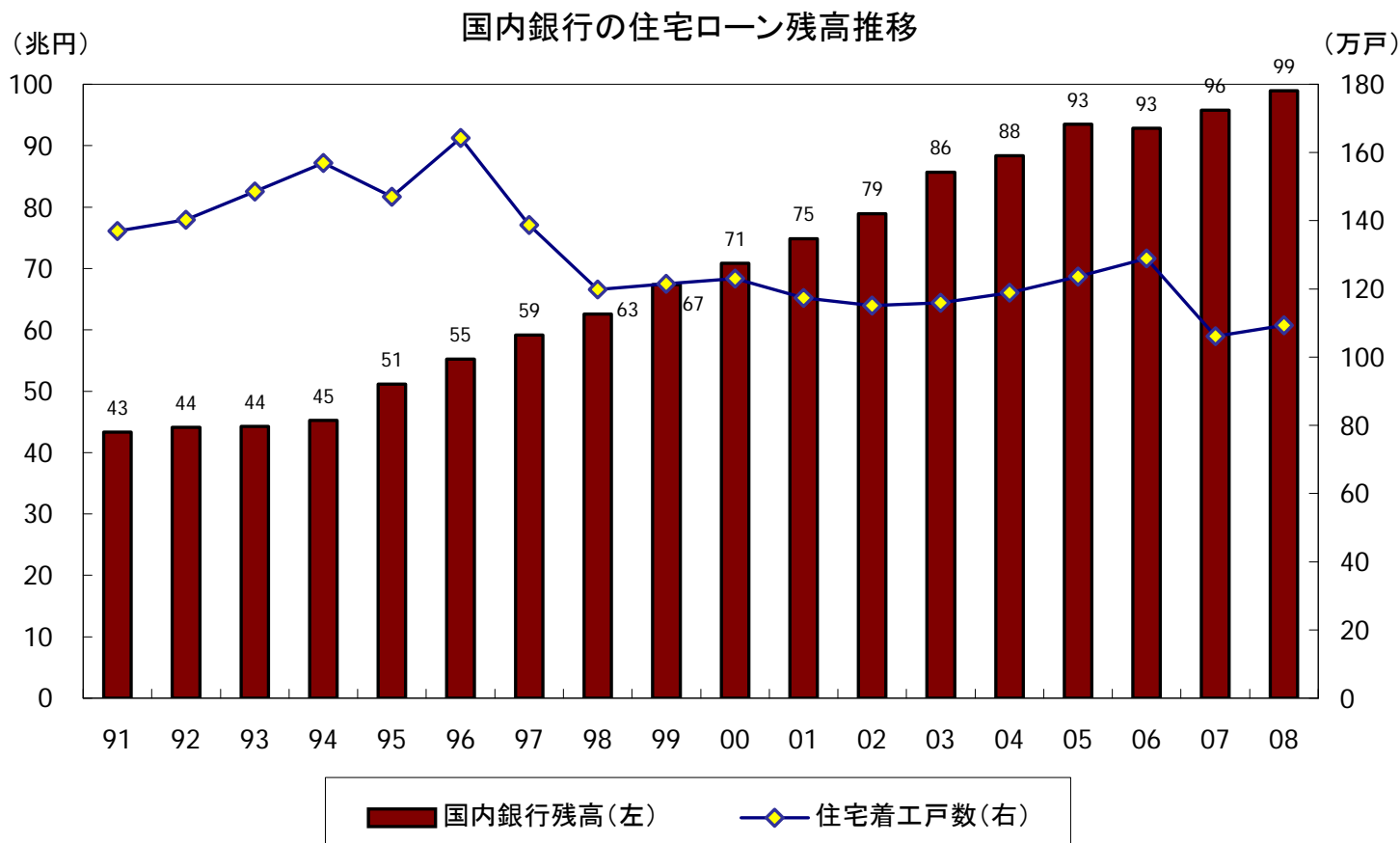


# 民間住宅ローンと住宅金融支援機構の 証券化支援業務について

全国銀行協会  
三菱東京UFJ銀行  
2009年5月

# 1. 住宅ローン残高推移(国内銀行)

□ 民間住宅ローンの残高は 増加基調で推移中



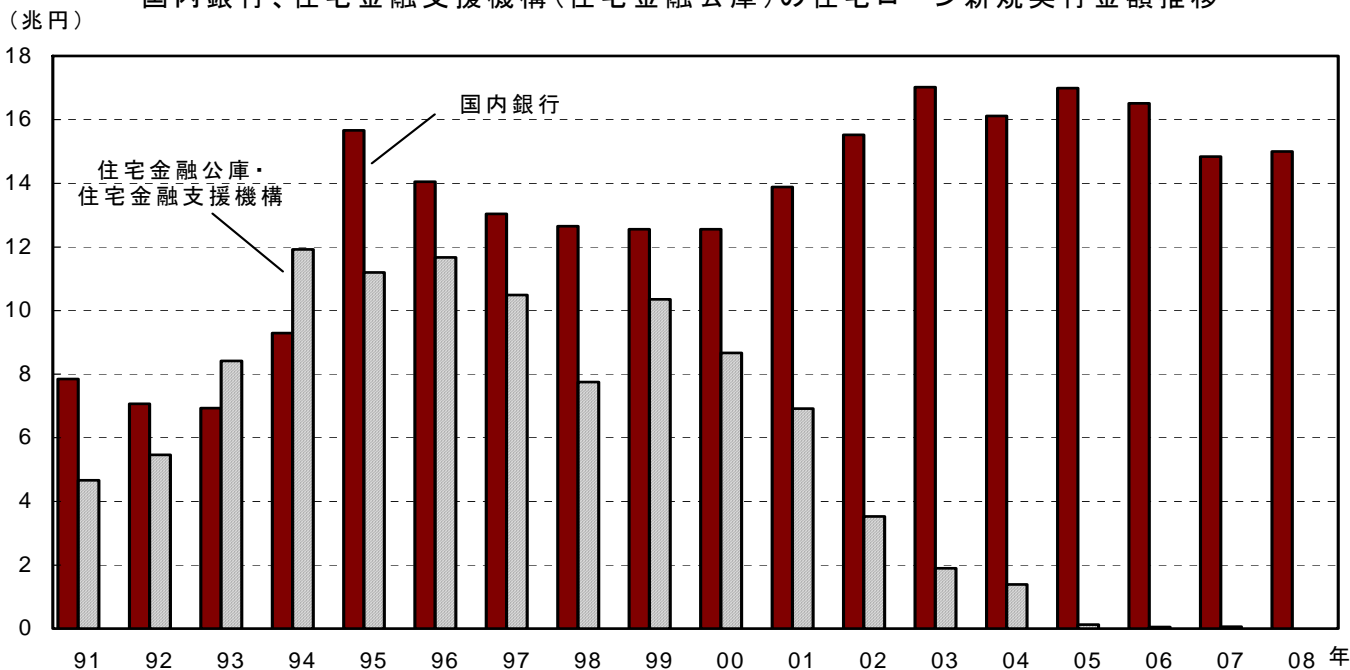
(資料)日本銀行統計、国土交通省統計

## 2. 住宅ローン新規実行額推移

□ 特殊法人等整理合理化計画(2001年12月)に基づき、住宅金融公庫は原則、直接貸出から撤退

⇒ 住宅ローン市場のメインプレーヤーは旧住宅金融公庫から民間金融機関へ

国内銀行、住宅金融支援機構(住宅金融公庫)の住宅ローン新規実行金額推移



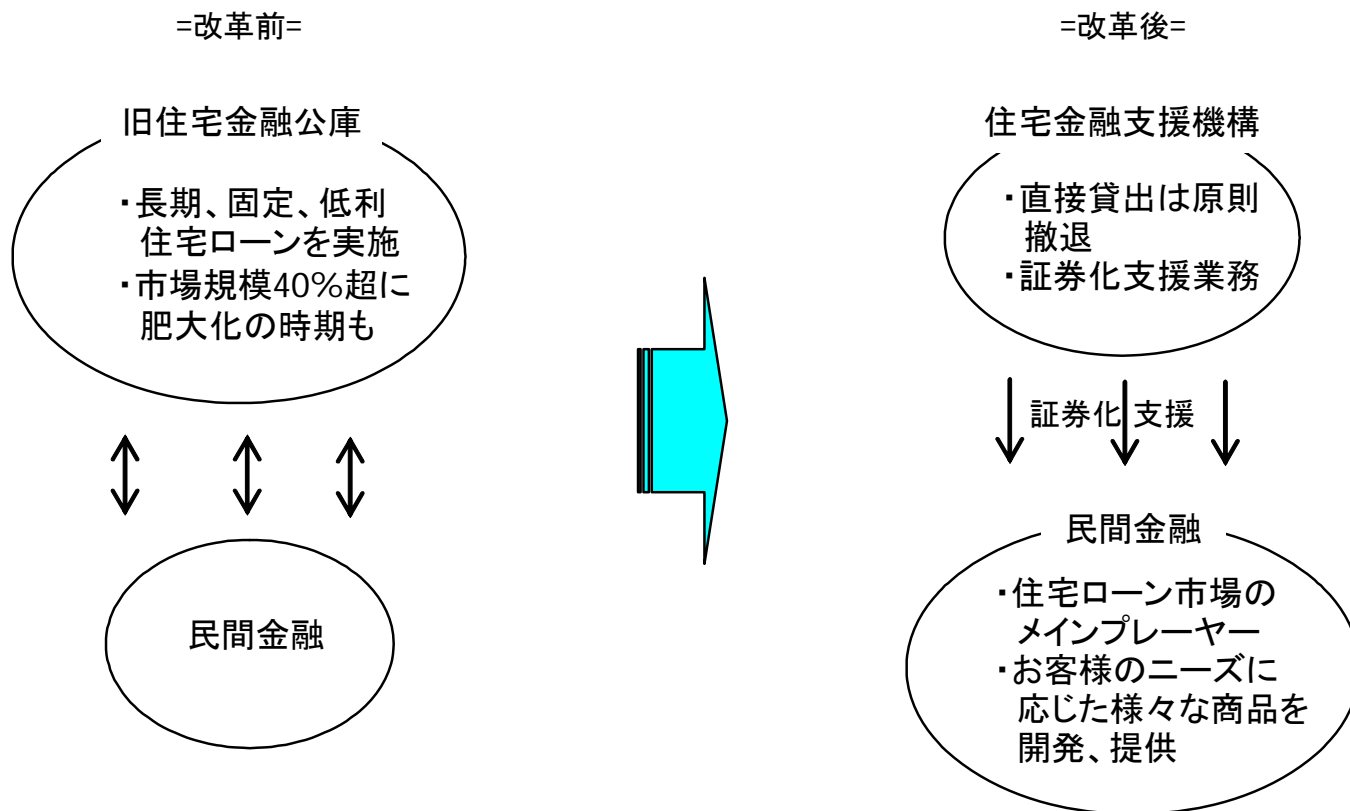
(資料) 日本銀行統計、住宅金融支援機構ディスクロージャー誌等

(注) 暦年計数。2005年以降の住宅金融公庫・住宅金融支援機構貸付の残高は年度計数

### 3. 旧住宅金融公庫改革

□ 「民間でできることは民間に」との基本原則にもとづいた、政策金融改革の  
 試金石、官民役割分担の新たなかたち

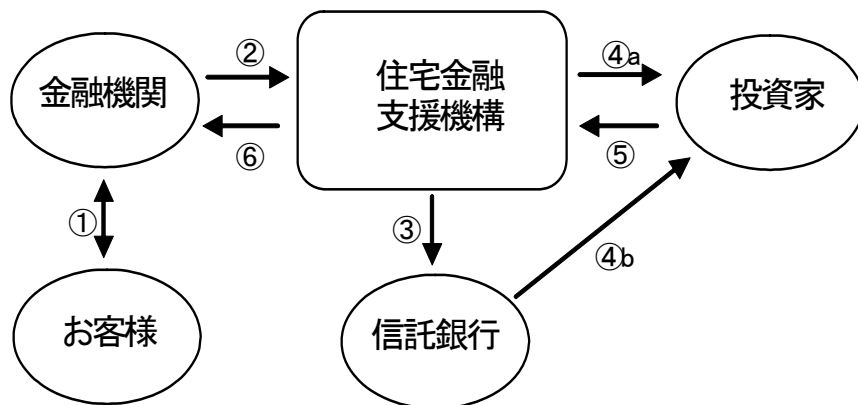
<旧住宅金融公庫改革のイメージ図>



## 4. 住宅金融支援機構の証券化支援業務

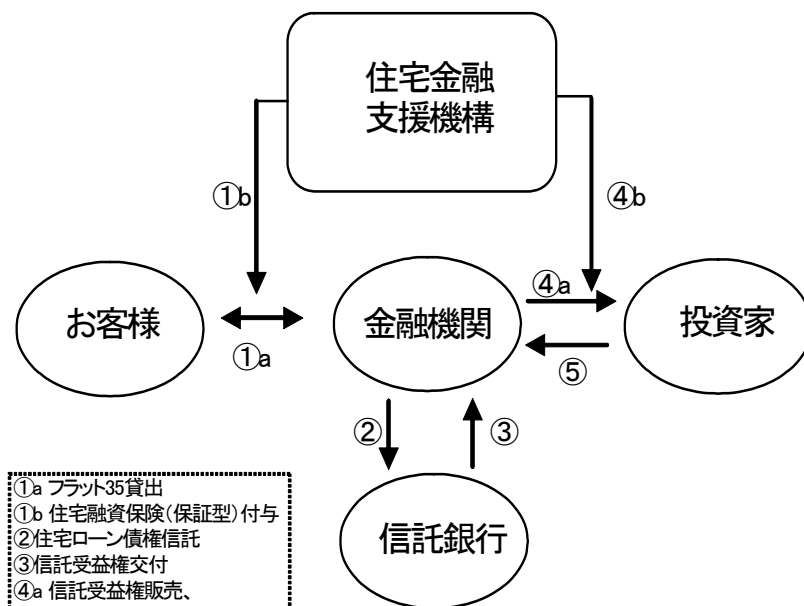
□ 住宅金融支援機構は、フラット35「買取型」「保証型」を提供中

<買取型>



- ①フラット35貸出
- ②住宅ローン債権譲渡
- ③住宅ローン債権信託
- ④a MBS発行、④b MBSの担保
- ⑤MBS発行代金
- ⑥買取代金支払

<保証型>

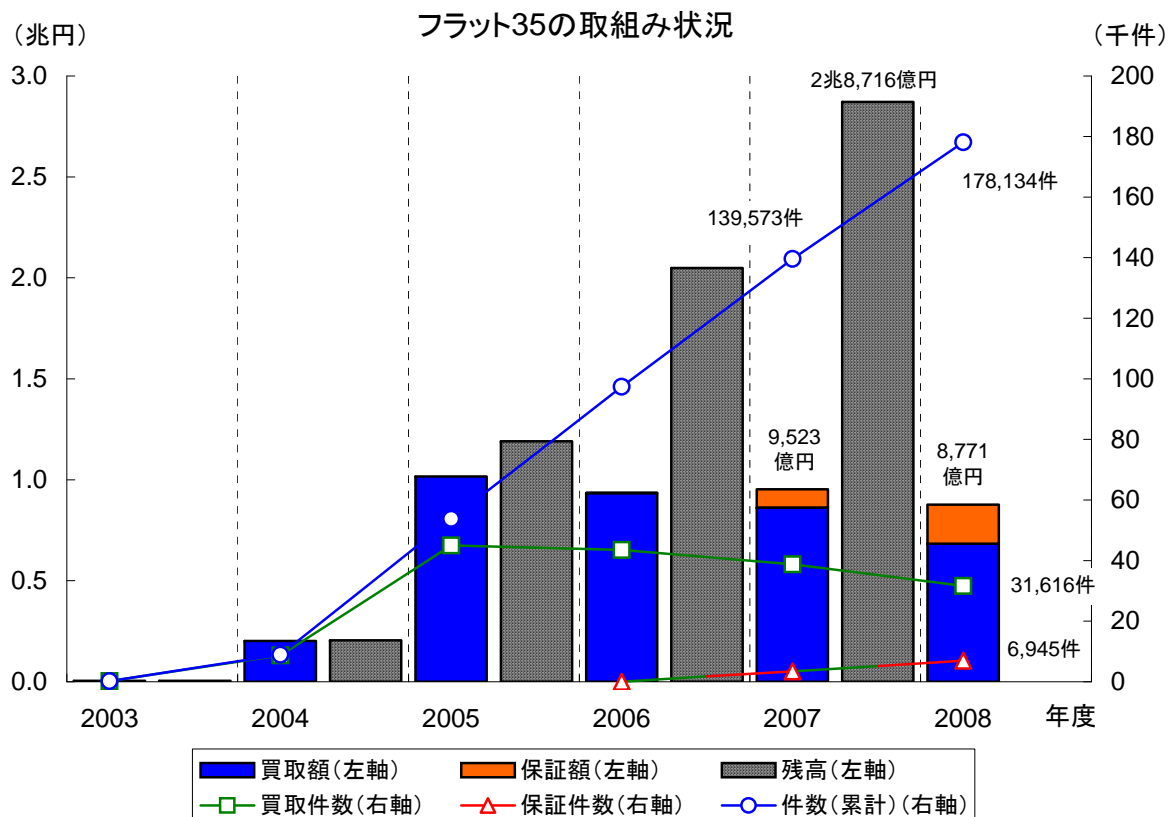


- ①a フラット35貸出
- ①b 住宅融資保険(保証型)付与
- ②住宅ローン債権信託
- ③信託受益権交付
- ④a 信託受益権販売、
- ④b 元利払い保証
- ⑤受益権購入代金支払

(資料)住宅金融支援機構HPより作成

## 5. 証券化支援業務 フラット35の状況

- 多くの民間金融機関がフラット35を取扱い
- 住宅金融支援機構の買取・保証残高は堅調に増加



□フラット35取扱い金融機関数

金融機関	機関数
都銀・信託	6
地銀・第二地銀	105
信金・信組・労金等	262
保険・モーゲージバンク	26
合計	399

(資料)住宅金融支援機構HP等

(注)2009年3月現在

## 6. 三菱東京UFJ銀行のフラット35取組み状況

- フラット35保証型を中心に取扱い、顧客ニーズへ対応
  - ～ 購入価額の10割まで融資可、借換えローンも対象、7大疾病保障加入可
- お客様には、当行プロパーローンと並行して提供中
  - ～ 固定金利期間20年以上の住宅ローンの半数超を保証型が占める場合も

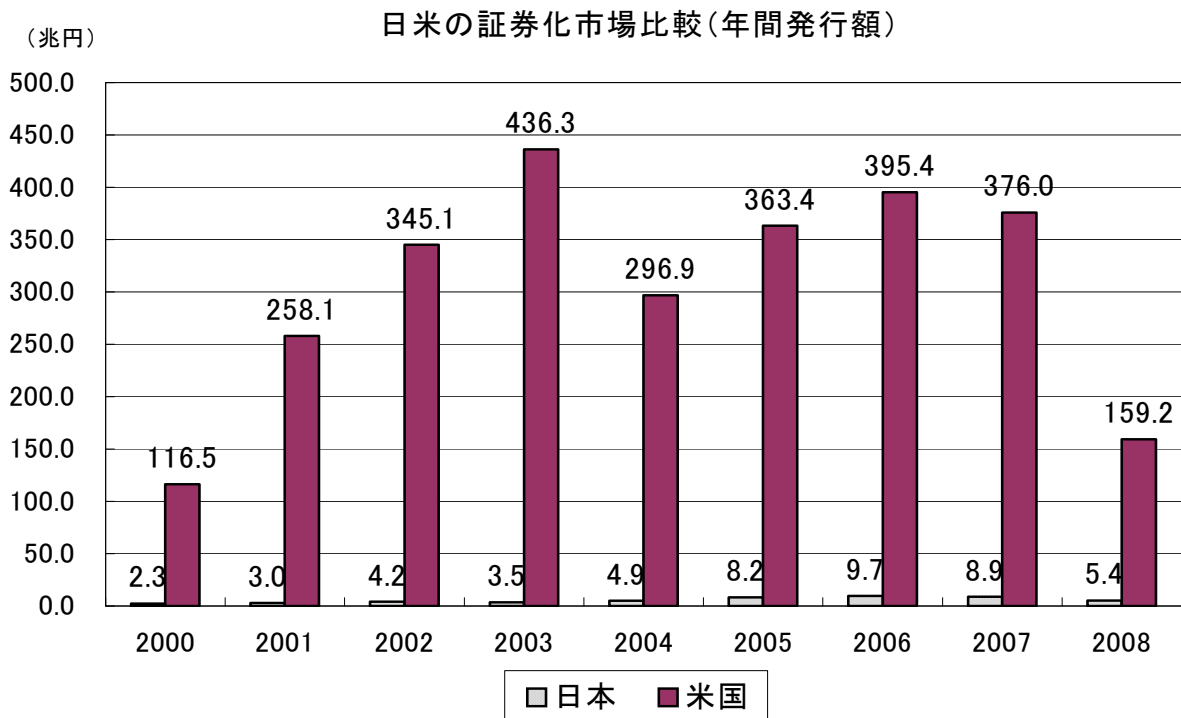
項目	保証型	買取型
資金用途	・住宅ローンの借換へのための資金可能	・借換え資金は対象外(※)
借入上限	・購入価額の10割	・購入価額の9割まで(※)
借入期間	・21年以上35年以内	・15年以上35年以内
その他	・7大疾病保障等民間独自の創意工夫可能	-

(注)三菱東京UFJ銀行の場合

※ 4/10経済危機対策をふまえ、要件変更・緩和予定

## 7. 証券化市場の動向①

- 証券化は間接金融等と直接金融を結びつける重要な仕組み  
 ～ 多様な資産への分散投資、有効なリスク管理手段 等
- ただし、わが国の証券化市場は未だ発展途上段階  
 米国と比較して、極めて小規模にとどまる(2008年も1/30程度)

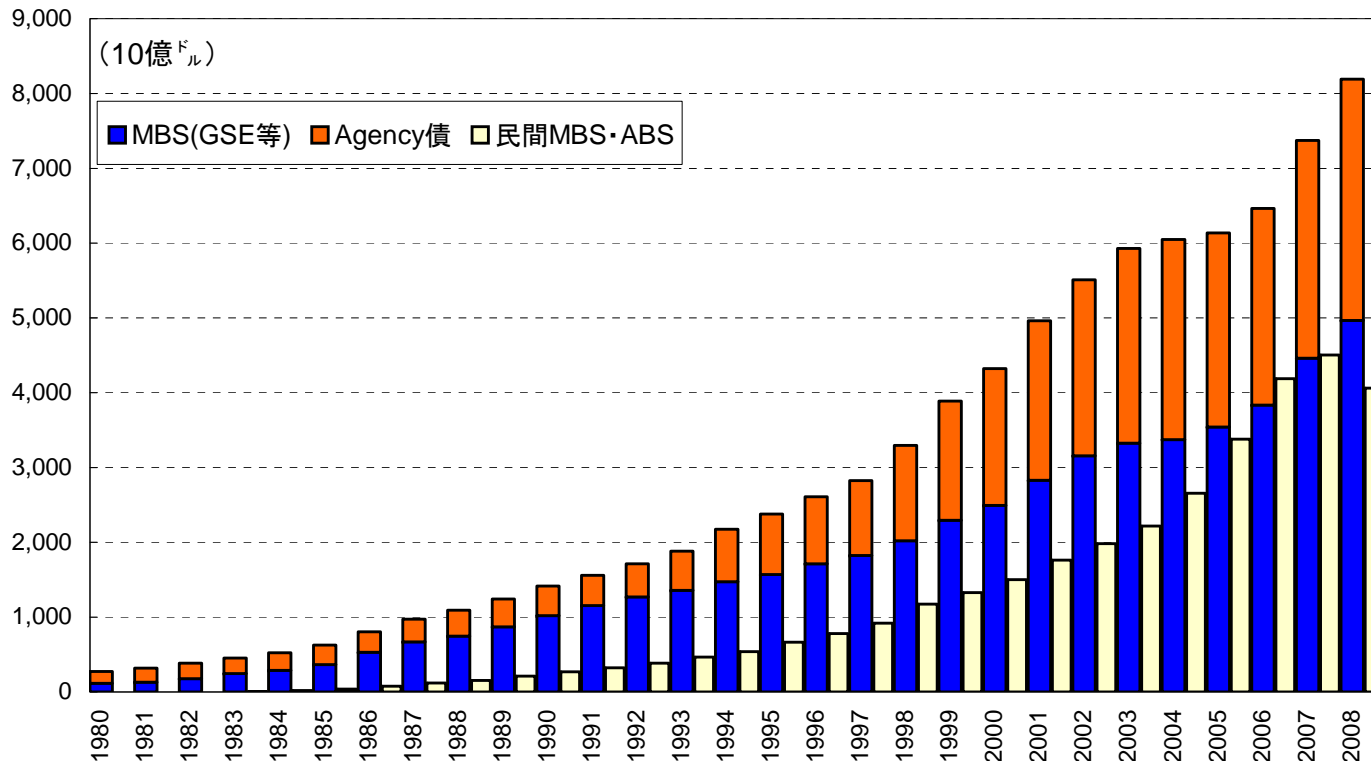




## 7. 証券化市場の動向②

- 米国の証券化市場では、FNMAをはじめGSE、エージェンシー債が中心的存在を果たし、証券化市場の発展を牽引

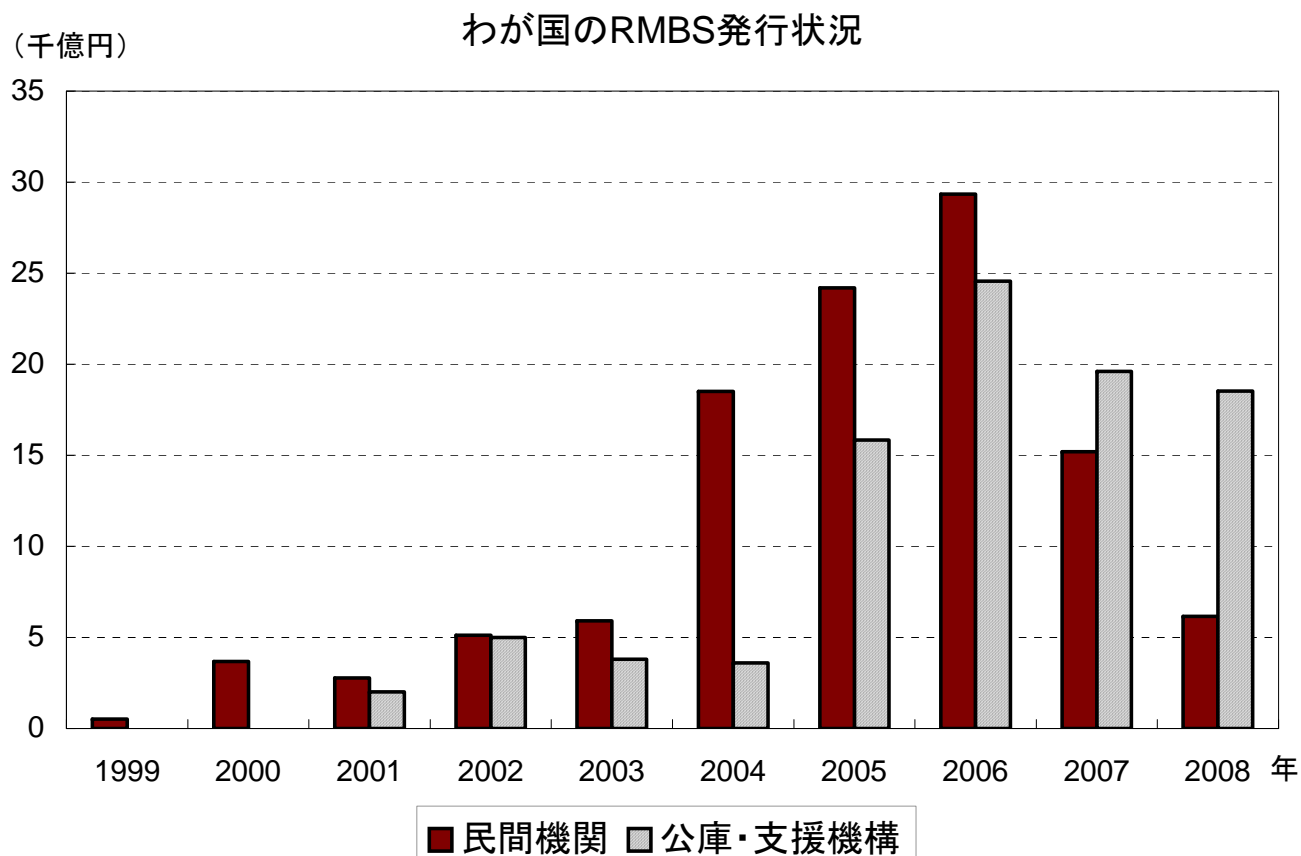
米国証券化商品の発行残高の推移



(資料)FRB

## 7. 証券化市場の動向③

- 我が国のRMBS市場において、住宅金融支援機構の果たす役割は大きい



## 8. 今後の住宅金融支援機構のあり方について

---

- 証券化市場の発展のために、住宅金融支援機構の役割に期待
  - ・ 安定的なRMBS発行には、住宅金融支援機構の機能・役割が重要
  - ・ 今後も、RMBSへの信用補完機能等を果たすため、住宅金融支援機構には一定の格付を保持可能な信用力が必要
    - ～ 住宅ローンの提供は、民間金融機関が担い、住宅金融支援機構は、原則、住宅ローンの直接貸出は行わないことが前提
- 超長期固定金利住宅ローンの大量かつ安定供給に有効な機能
- 民間金融機関は、ひきつづき、お客様への住宅ローンの提供を社会的役割に位置づけ、多様なニーズにお応えできる商品開発等につとめ、利便性の高い住宅ローンの提供につとめていく

## (ご参考) 民間金融機関の住宅ローン商品①

□ 民間金融機関はお客様のニーズに対応した多様な住宅ローンを提供中

項目	消費者ニーズ	対応商品
お客様の多様なニーズに対応した住宅ローン	住宅の住み替え資金を借りたい	住み替えローン
	住宅取得の諸費用を借りたい	諸費用ローン
	住宅ローンを借り換えたい	借り換えローン
	住宅リフォーム資金を借りたい	リフォームローン
	病気になってもローン返済に困らないようにしたい	疾病保障付き住宅ローン 債務返済支援保険付住宅ローン ワイド団信付住宅ローン
	定期借地権物件を買いたい	定借住宅ローン
金利環境の変化に対応した住宅ローン	金利上昇リスクを回避したい	超長期固定金利型(20~35年間固定金利)住宅ローン 上限金利付住宅ローン 預金連動型住宅ローン
	現在の低金利を将来に亘って享受したい	「固定金利+変動金利」ミックス型住宅ローン
	金利が変動しても返済額は一定にしたい	返済額一定型住宅ローン

## (ご参考) 民間金融機関の住宅ローン商品②

項 目	消費者ニーズ	対応商品
<p>お客さまのライフスタイルや家族形態の多様化に対応した住宅ローン</p>	セカンドハウスの購入資金を借りたい	セカンドハウス購入ローン
	キャッシュフローに余裕があるうちに元金部分を一定額で返済していきたい	元金均等返済型住宅ローン
	インターネットで手続きを済ませたい	インターネット完結型住宅ローン
	余剰残高で自動的に繰上返済したい	自動繰上返済機能付住宅ローン
<p>環境に配慮した住宅ローン</p>	<p>オール電化・オールガス化、太陽光発電を導入した住宅に住みたい</p>	<p>各種の省エネ設備を設置する住宅を対象とする住宅ローンの金利優遇対応</p>

## (ご参考)住宅ローンへの取組みスタンス

- お客様のマイホームの夢を実現することは、銀行の社会的役割であり、積極的に取り組んでいる
  - その結果、個人取引の収益の柱の1つとなっている
- 例:三菱UFJフィナンシャルグループ(連結)

