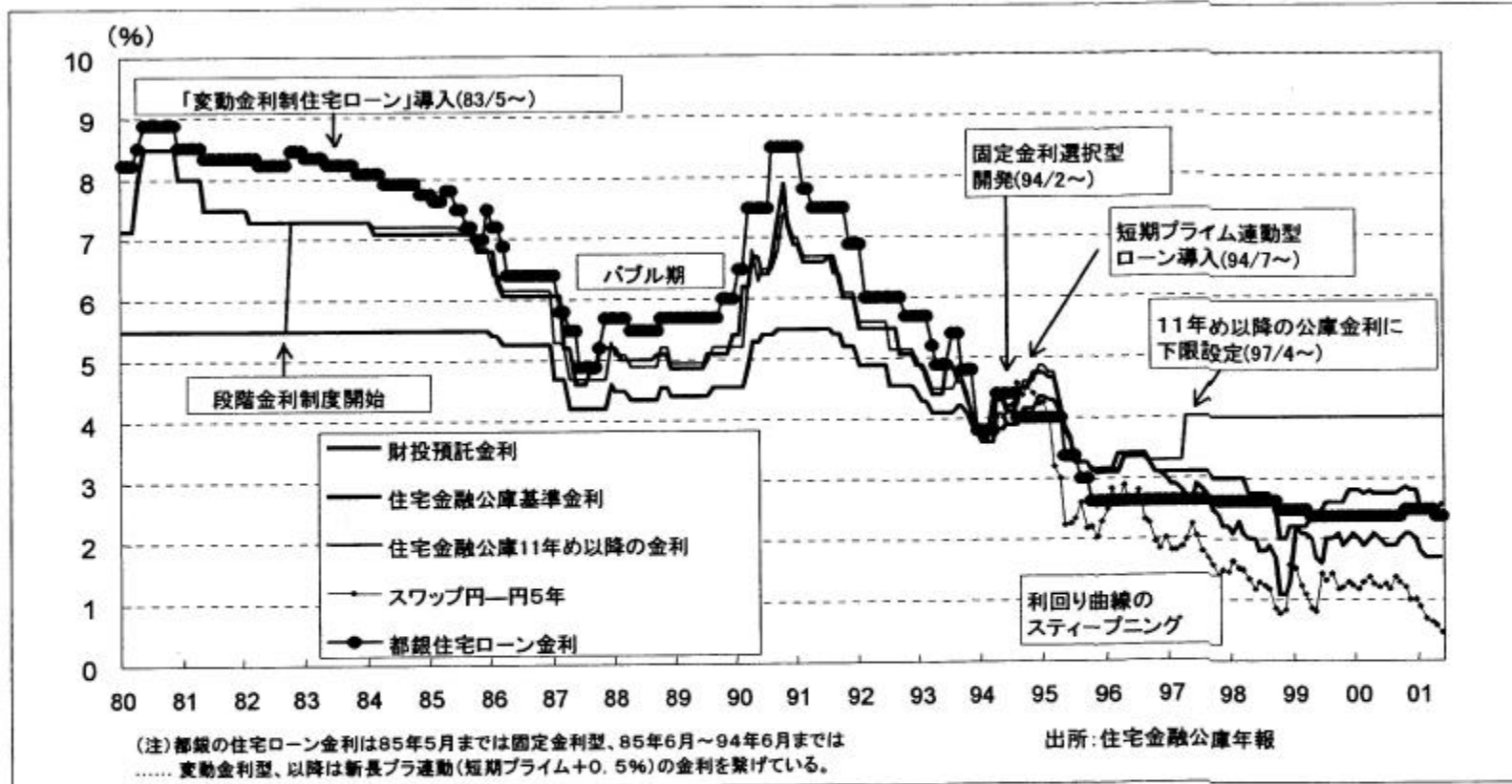


# 住宅ローン金利の推移



- 公庫の基準金利は、公庫法で5.5%という上限金利が設定
  - 高金利期に公庫は大きな逆鞘に陥り、一般会計からの補給金が増加
- 結果、11年目以降は財投金利なみとする段階金利制度が82年にスタート
- 公庫は旧資金運用部からの23年固定借入れで資金調達。しかし、繰上返済は認められていないため、95年以降公庫融資の借換えが急増すると公庫の利差損も再び拡大
  - 絶対金利水準の低い固定貸出を避ける為、97/4より11年目以降の金利に4%の下限が設定

# 住宅金融公庫の概要と損益の状況

設立	1950年																
設立根拠法	住宅金融公庫法																
資本金	1,687億円(政府全額出資)																
主な業務内容	マイホーム建設・購入資金等の個人向け融資 賃貸住宅建設資金等の事業者向け融資 など																
貸付金	74兆5,413億円 個人住宅貸付 64兆460億円																
借入金	74兆2,191億円 資金運用部資金 72兆6,053億円 簡易生命保険借入金 1兆4,883億円 民間借入金 1,255億円																
債券	1兆0,475億円 財形住宅債券 5,168億円 住宅宅地債券 5,307億円																
役職員数	1,145人(平成13年4月現在)																
主な融資制度	<table border="0"> <tr> <td>個人住宅貸付</td> <td>マイホーム新築融資</td> </tr> <tr> <td>賃貸住宅</td> <td>マンション購入融資</td> </tr> <tr> <td>産業労働者住宅</td> <td>連売住宅購入融資</td> </tr> <tr> <td>再開発住宅</td> <td>優良分譲住宅購入融資</td> </tr> <tr> <td>復旧改良</td> <td>中古住宅購入融資</td> </tr> <tr> <td>関連公共施設等</td> <td>リフォームローン</td> </tr> <tr> <td>宅地造成</td> <td></td> </tr> <tr> <td>財形住宅</td> <td></td> </tr> </table>	個人住宅貸付	マイホーム新築融資	賃貸住宅	マンション購入融資	産業労働者住宅	連売住宅購入融資	再開発住宅	優良分譲住宅購入融資	復旧改良	中古住宅購入融資	関連公共施設等	リフォームローン	宅地造成		財形住宅	
個人住宅貸付	マイホーム新築融資																
賃貸住宅	マンション購入融資																
産業労働者住宅	連売住宅購入融資																
再開発住宅	優良分譲住宅購入融資																
復旧改良	中古住宅購入融資																
関連公共施設等	リフォームローン																
宅地造成																	
財形住宅																	

(注)数値は平成11年度末、住宅金融公庫による。

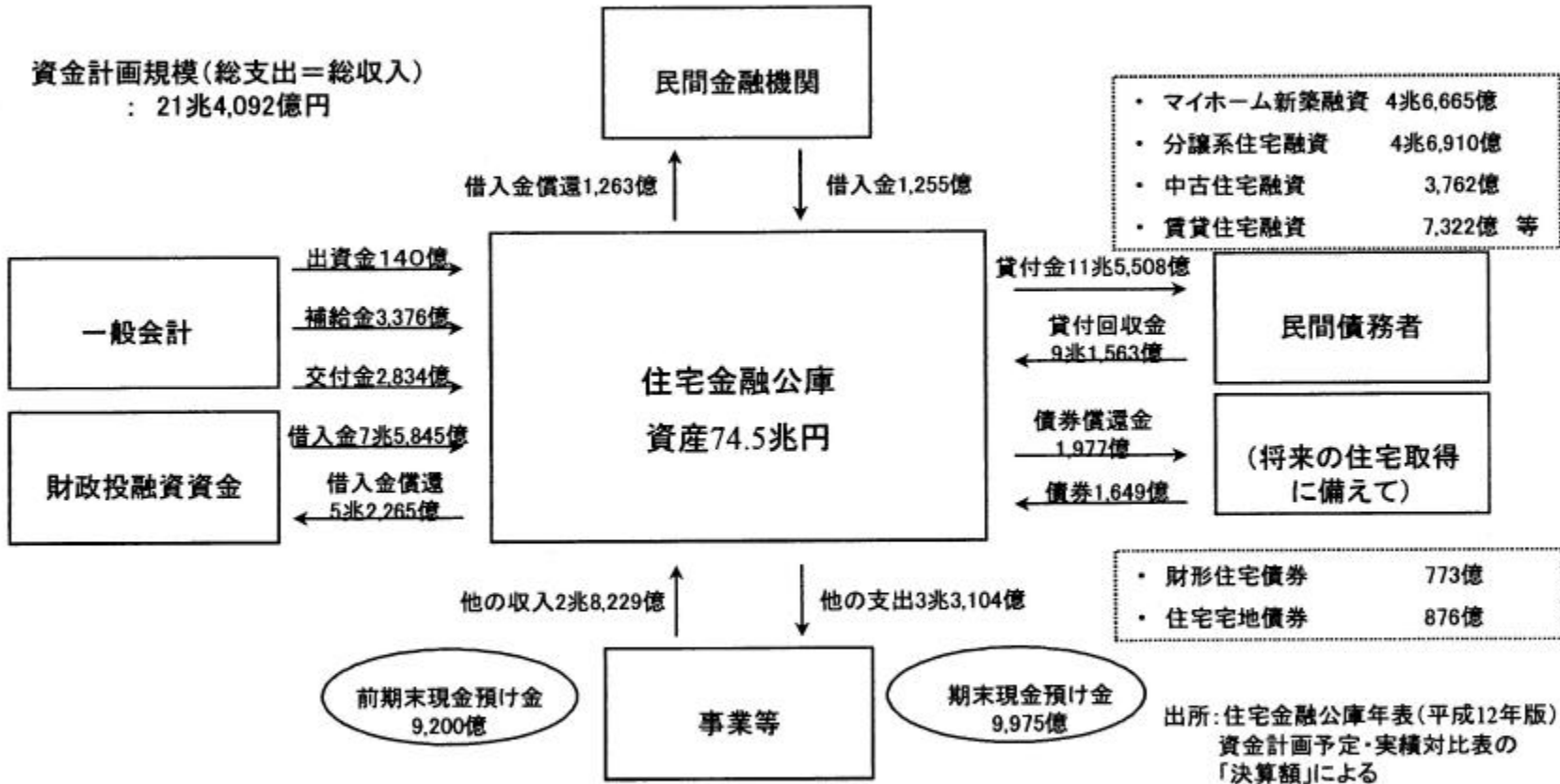
## 平成11年度損益計算書

利 益		損 失	
経常収益	3,510,600	経常費用	3,367,993
貸付金利息	2,777,555	借入金利息	3,152,732
ウチ個人住宅貸付利息	2,394,823	財形住宅債券利息	29,743
ウチ賃貸住宅貸付利息	236,210	支払保険金	4,605
住宅融資保険料	3,476	業務委託費	49,485
貸付手数料等収入	25,075	金融機関手数料	43,813
受託手数料	1,530	地方公共団体等手数料	5,671
一般会計より受入	621,000	沖縄公庫手数料	1
補給金	337,600	事務費	22,997
交付金	283,400	債券発行諸費	2,205
預け金利息	5,073	償却費	13,962
有価証券益		貸付金償却	1,003
有価証券益	24	固定資産減価償却費	397
雑収入	2,688	債券発行差金償却	12,562
支払備金戻入	4,061	支払備金繰入	5,599
未経過保険料戻入	12,239	未経過保険料繰入	12,401
貸倒引当金戻入	57,879	貸倒引当金繰入	74,175
特別利益		雑損	89
固定資産売却益	410		
特別損失金		当期利益金	283,217
当期特別損失金	140,200		
合 計	3,651,210	合 計	3,651,210

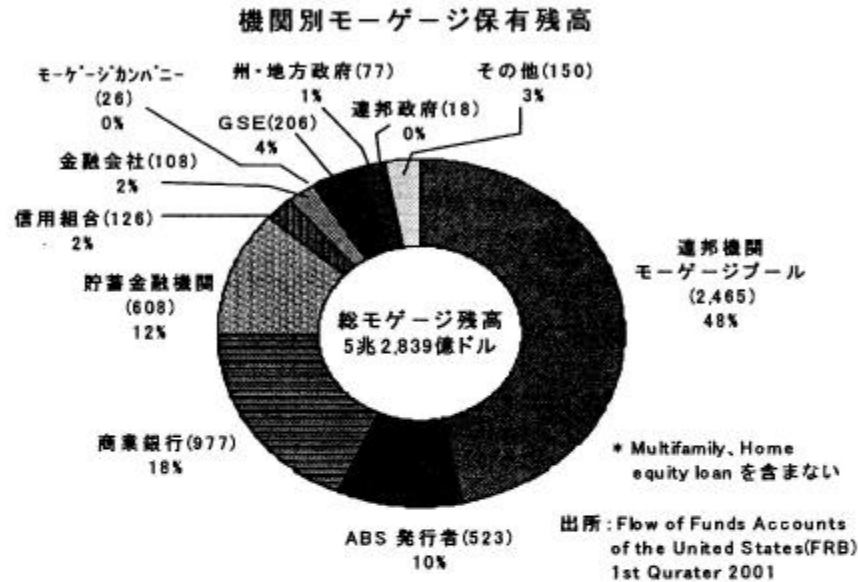
住宅金融通事業に係る利益金283,400百万円は、住宅金融公庫法附則第13項の規定により特別損失を埋めるため一般会計から受け入れた交付金により生じた利益金であるので、同法附則第14項の規定により特別損失を減額して整理することとし、住宅融資保険特別勘定の損失金183百万円は、同法第26条の2第4項の規定により同勘定の積立金を取りくずして整理することとする。

- 公庫は財政投融资資金を背景に、長期・低利・固定金利の住宅ローンを供与
- 公庫の借入財投資金コストは長期国債の利回りに連動する期間23年の固定金利
- 貸出金利には公庫法により5.5%の上限が設定=>高金利期には逆鞘が発生
- 財投資金は早期返済できない=>金利急低下に伴う公庫融資の借換えが逆鞘を拡大
- 公庫の逆鞘による利差損=>①国からの補給金により当該年度に埋合せ、②一部を繰り越して将来年度に受ける交付金で処理

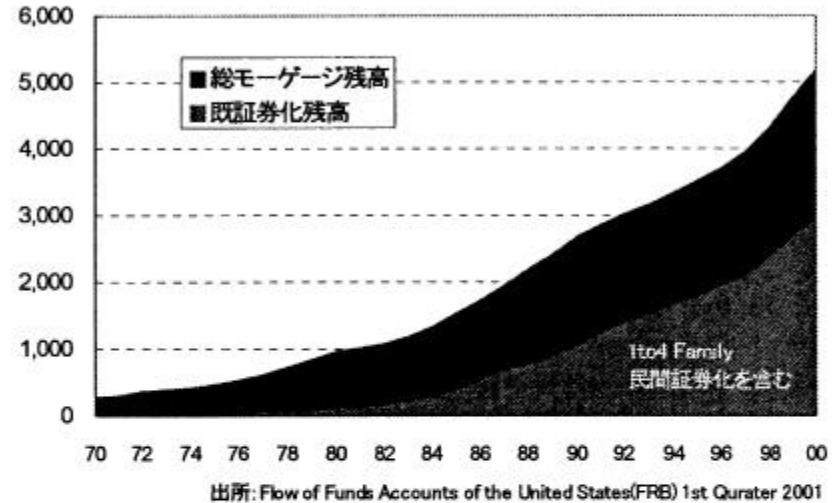
# 住宅金融公庫の資金フロー



# 米国のモーゲージ市場

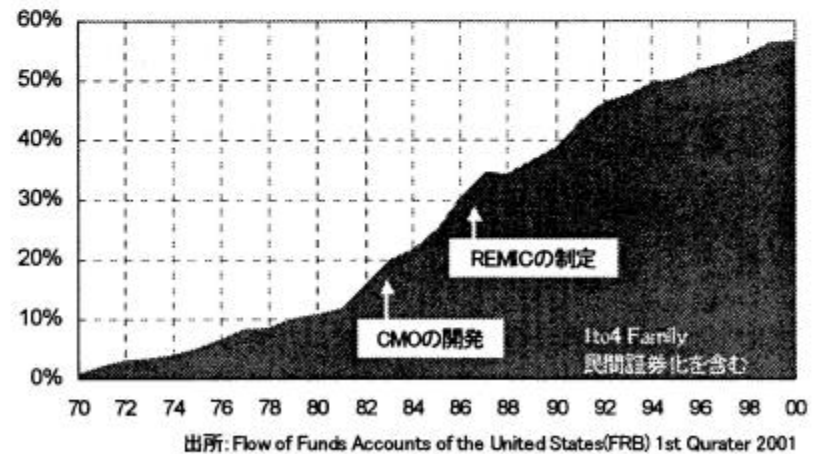


(10億ドル) モーゲージ残高と証券化残高推移

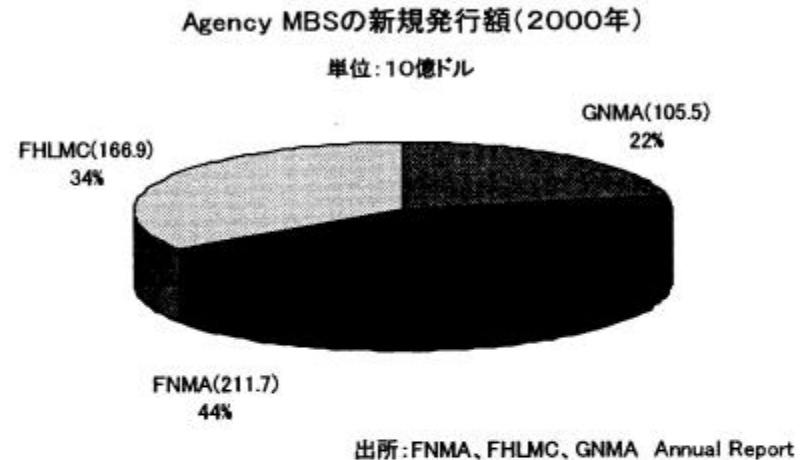
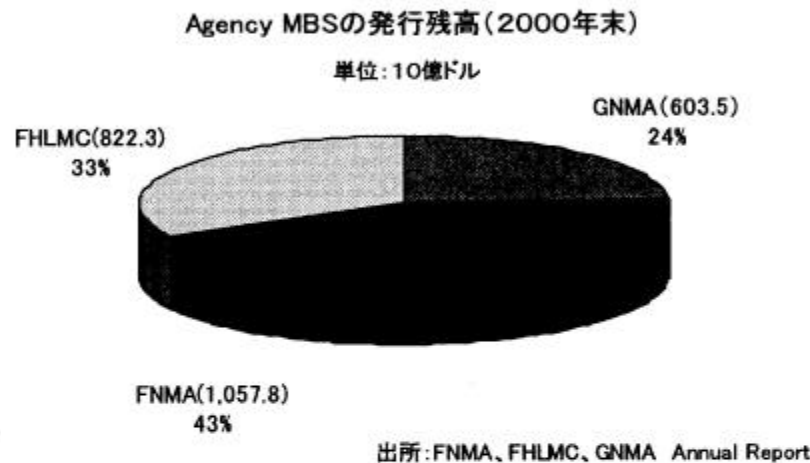


- 住宅ローンの貸出(プライマリー市場)は民間が担当
- 公的機関は、①流通市場(セカンダリー市場)を通じて民間住宅ローン買取る(FNMA・FHLMC-GSE)、②証券化プールに政府保証を付す(GNMA-政府機関)ことで、民間の資金調達をバックアップ
- 住宅ローンの買取機能を持つFNMA・FHLMCは、①債券発行により約2兆ドルの民間住宅ローンを保有、②一方で、証券化し、自らの保証を付して市場に売却
- GNMA、FNMA、FHLMCが保証する証券化証券は住宅ローン残高の5割弱を占める

住宅モーゲージの証券化比率推移

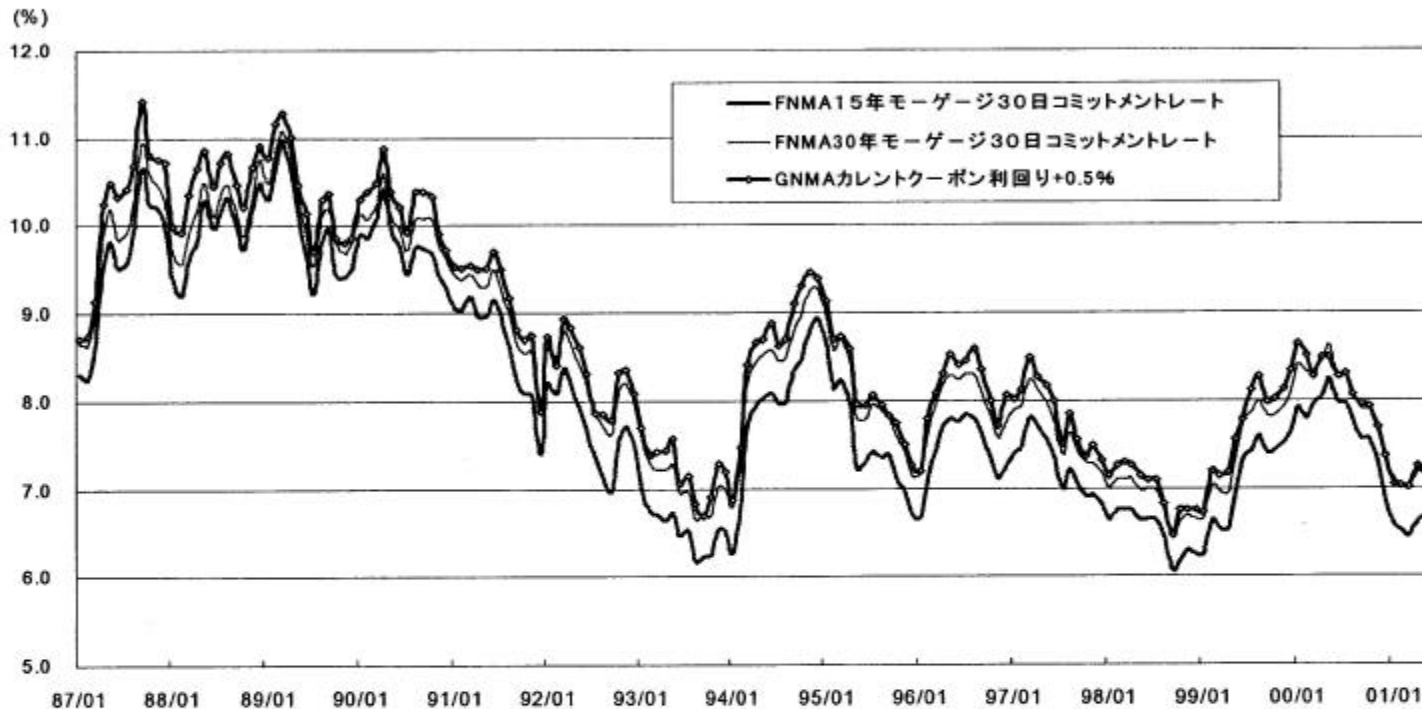


## ジニーメ(GNMA),ファニーメ(FNMA),フレディーマック(FHLMC)



- 住宅都市開発庁(HUD)が出資し、“Full Faith and Credit of U.S.Government”を活用できるGNMAと、民間出資のGSEであるFNMA、FHLMCは、証券化対象の住宅ローン債務者について役割が分担
- GNMAの証券化ローンは主に低所得者向け住宅融資
- FNMA・FHLMCが証券化ローンの債務者は政府機関の保険・保証のつかない在来型(Conventional)ローンのなかでも中所得者向け住宅融資
- 融資限度額がGNMAでは203,000ドル、FNMAでは275,000ドル(1家族向け住宅)が限度額

# 融資利率とコミットメント・レート



●GNMA発行のMBSレートは0.5%刻みに決定。その裏付けとなる融資利率は市場パススルーレート+0.5%(サービシング・フィー)と設定

●GNMA証書の発行者でありまたサービサーとなるモーゲージ・バンカー等は、0.5%刻みの同一レートのモーゲージをプール化し、サービシング・フィーを差し引いた利息額を投資家にパススルーする。0.5%のうち0.06%は保証料としてGNMAに支払い、残りの0.44%が収入

●FNMAの場合、ローン証券化するのは住宅ローンを買取彼ら自身であり、ローン貸出融資利率はFNMAの買取レートに連動(買取レートをコミットメント・レート)

●コミットメント・レートは30年・15年・ARM等の商品ごとに日々提示