

連絡先： 調査部長 江川 由紀雄
yukio.egawa@shinsei-sec.co.jp
 (03) 6880-6035

住宅金融支援機構 MBS 月次第 142 回債信託候補債権

最近のマーケット動向と月次 MBS 第 142 回債の信託候補債権情報など

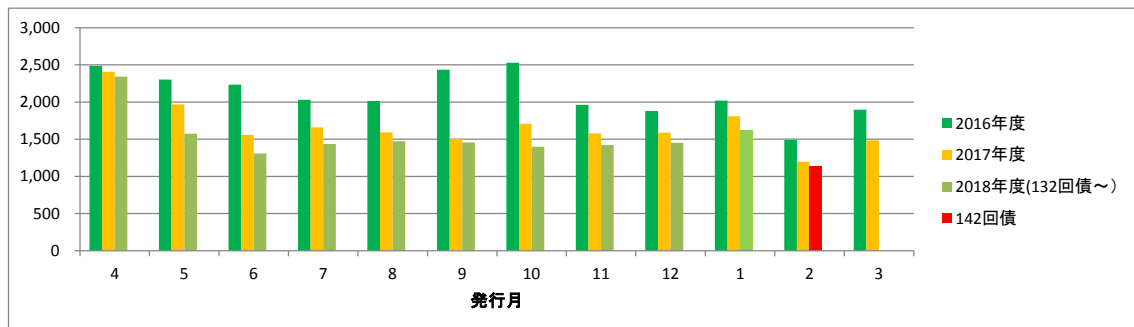
住宅金融支援機構 MBS 第 142 回の裏付資産となる信託候補債権は約 1,414 億円となった。MBS の発行予定額は 1,129 億円になることが 2 月 14 日に公表された。前月に比べ大幅減となるが、住宅ローンの貸出は税制との関係で 12 月にラッシュが起きるため、その反動減と考えられる。裏付資産は、1 件を除き、2019 年 1 月に貸し出されたものである。借換ローンが占める比率は 6.7%程度に留まる。

図表 1 最近発行された回号の概要

| 月次債 | 発行額 (億円) | 条件決定日 (募集日) | 発行日 (払込日) | クーポン | ローンスプレッド (bps) | OAS | YCS | 信用 補完率 | 参照国債 (10年) |
|----------|-------------|----------------|--------------|-------|-------------------|------|------|-----------|---------------|
| 第130回機構債 | 1,197 | 2018/2/16 | 2018/2/23 | 0.42% | 36 | 19.2 | 21.9 | 20.2% | 0.06% |
| 第131回機構債 | 1,484 | 2018/3/16 | 2018/3/26 | 0.40% | 36 | 18.9 | 22.3 | 20.0% | 0.04% |
| 第132回機構債 | 2,342 | 2018/4/19 | 2018/4/26 | 0.40% | 36 | 20.1 | 22.3 | 20.3% | 0.04% |
| 第133回機構債 | 1,574 | 2018/5/18 | 2018/5/25 | 0.42% | 36 | 19.1 | 21.8 | 20.3% | 0.06% |
| 第134回機構債 | 1,309 | 2018/6/20 | 2018/6/27 | 0.39% | 35 | 17.8 | 20.8 | 20.7% | 0.04% |
| 第135回機構債 | 1,436 | 2018/7/20 | 2018/7/27 | 0.39% | 35 | 19.4 | 22.4 | 20.7% | 0.04% |
| 第136回機構債 | 1,472 | 2018/8/22 | 2018/8/29 | 0.44% | 35 | 16.0 | 19.3 | 20.2% | 0.09% |
| 第137回機構債 | 1,457 | 2018/9/21 | 2018/9/28 | 0.47% | 35 | 16.9 | 19.8 | 20.4% | 0.12% |
| 第138回機構債 | 1,399 | 2018/10/19 | 2018/10/26 | 0.50% | 35 | 16.5 | 19.9 | 20.0% | 0.15% |
| 第139回機構債 | 1,422 | 2018/11/16 | 2018/11/26 | 0.46% | 35 | 16.7 | 20.1 | 19.5% | 0.11% |
| 第140回機構債 | 1,453 | 2018/12/19 | 2018/12/27 | 0.38% | 35 | 15.7 | 20.2 | 19.4% | 0.03% |
| 第141回機構債 | 1,625 | 2019/1/23 | 2019/1/30 | 0.36% | 35 | 16.3 | 21.7 | 19.7% | 0.01% |

出所：住宅金融支援機構公表情報および新生証券による評価・試算

図表 2 発行条件決定月別に見た発行総額の推移（単位：億円）

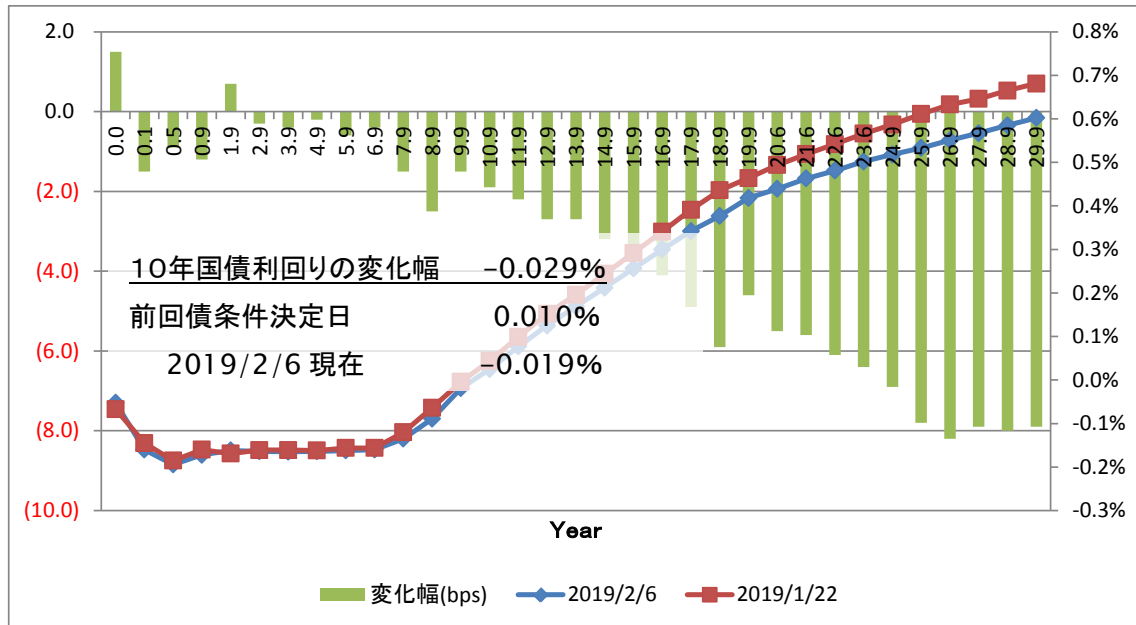


出所：住宅金融支援機構公表情報を基に新生証券作成

注：凡例の数値は回号を示す。出所：新生証券作成



図表3 JGB イールドカーブの動向（変化幅は左軸、bps、利回りは右軸、%）



出所：新生証券作成



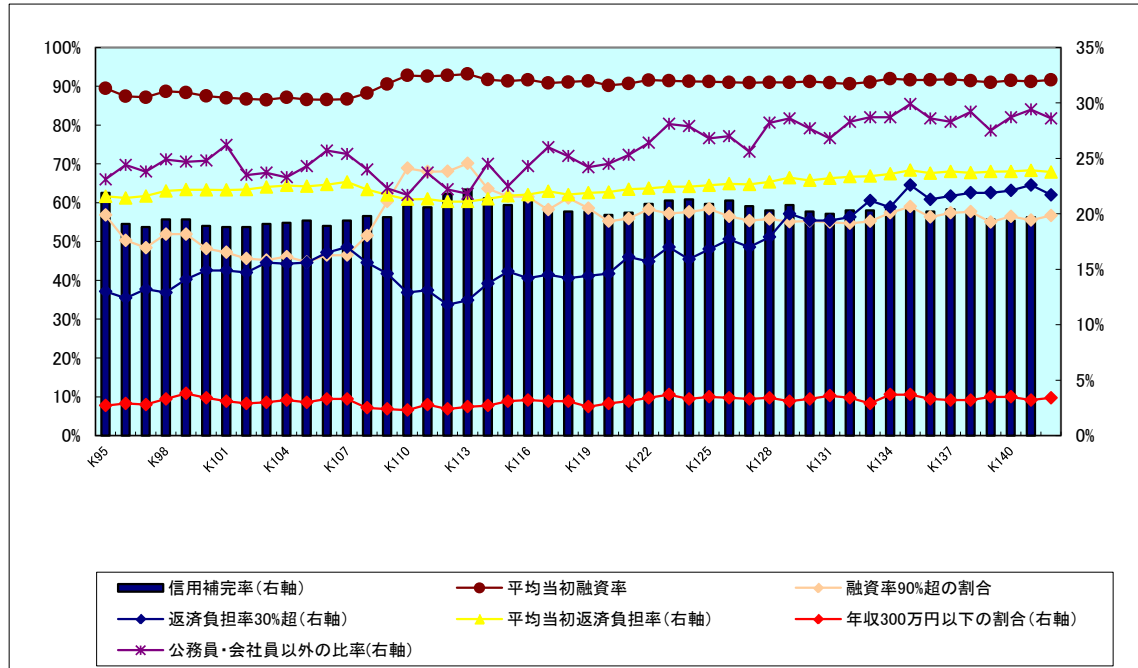
図表 4 信託候補債権概要

| | 第 142 回月次債 | 第 141 回月次債 | (単位) |
|-----------------|-----------------|-----------------|------|
| 当初融資額総額 | 141,427,400,000 | 202,383,610,000 | 円 |
| 当初融資額平均 | 29,317,454 | 29,828,093 | 円 |
| 融資残高合計 | 141,427,327,101 | 202,367,862,827 | 円 |
| 融資残高平均 | 29,317,439 | 29,825,772 | 円 |
| 融資件数(債務者ベース) | 4,824 | 6,785 | 人 |
| 融資債権数(金利別債権ベース) | 4,824 | 6,785 | 債権 |
| 平均当初融資期間 | 32.2 | 32.3 | 年 |
| 平均残存期間 | 32.2 | 32.3 | 年 |
| 平均経過期間 | 0 | 0 | ヶ月 |
| 平均当初融資率 | 91.65 | 91.25 | % |
| 平均当初返済負担率 | 23.76 | 23.92 | % |
| 平均年収(申込時) | 6,009,323 | 6,071,939 | 円 |
| 平均金利 | 1.13 | 1.20 | % |
| 債務者平均年齢(申込時) | 40.3 | 40.6 | 歳 |
| 加重平均金利 | 1.13 | 1.20 | % |
| 加重平均残存年数 | 32.9 | 33.0 | 年 |
| 加重平均当初融資期間 | 32.9 | 33.0 | 年 |
| 加重平均経過期間 | 0 | 0 | ヶ月 |
| 平均経過期間(借換) | 97 | 103 | ヶ月 |
| 平均当初 LTV(借換) | 80.80 | 81.52 | % |
| 平均当初返済負担率(借換) | 19.96 | 19.88 | % |
| 加重平均経過期間(借換) | 90 | 96 | ヶ月 |

出所：住宅金融支援機構公表情報を基に新生証券作成



図表 5 信用補完率および信用補完率に影響する主な属性



出所: 格付会社 (R&I および S&P Global) ならびに住宅金融支援機構公表情報を基に新生証券作成

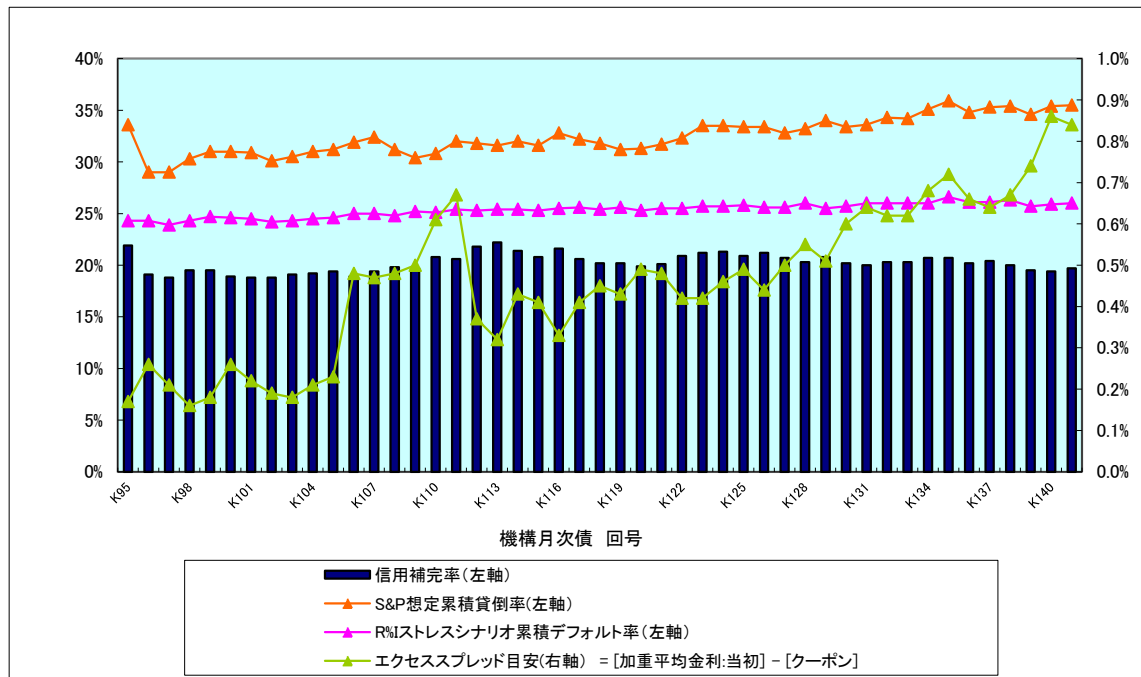
図表 6 信用補完率に影響する主な属性の比較

| | 142回債 | 141回債 | 変化幅 | 信用補完率に与えると推察される効果 + 信用補完率上昇 - 信用補完率低下 |
|--------------|--------|--------|--------|---|
| 平均当初融資率 | 91.7% | 91.3% | 0.40% | + |
| 平均当初返済負担率 | 23.8% | 23.9% | -0.16% | - |
| 融資率90%超の割合 | 56.70% | 55.50% | 1.20% | + |
| 返済負担率30%超 | 21.7% | 22.6% | -0.90% | - |
| 年収300万円以下の割合 | 3.4% | 3.2% | 0.20% | + |
| 公務員・会社員以外の比率 | 28.6% | 29.4% | -0.80% | - |

出所: 住宅金融支援機構公表情報を基に新生証券作成

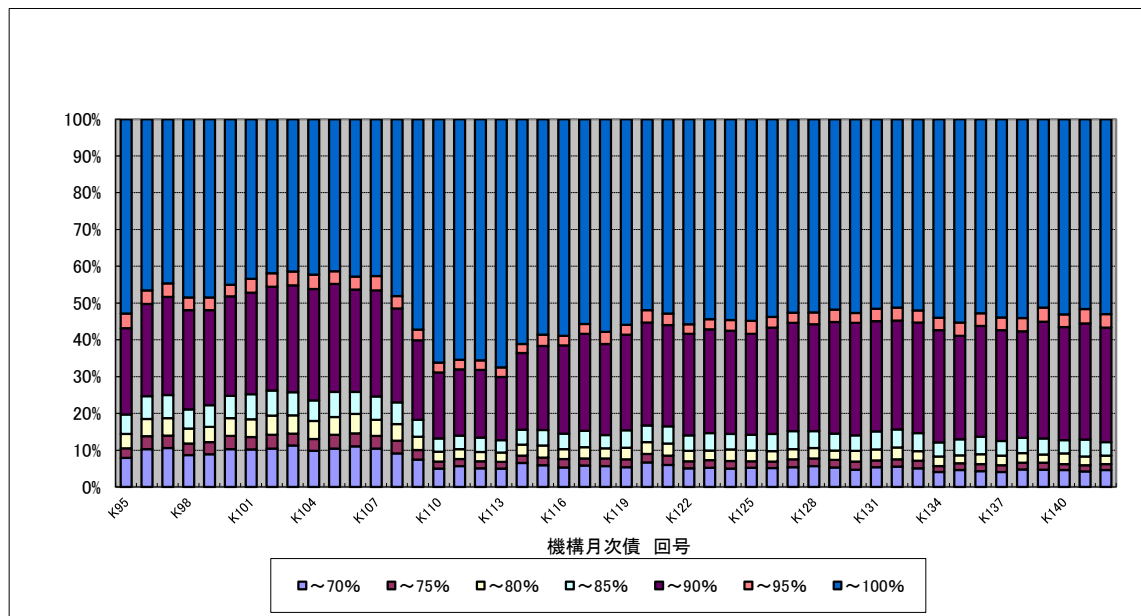


図表 7 信用補完率(左軸)と格付会社が想定するデフォルト率(左軸)等



注: エクセセスプレッド目安のみ右軸 出所: 格付会社(R&I および S&P Global)公表情報を基に新生証券作成

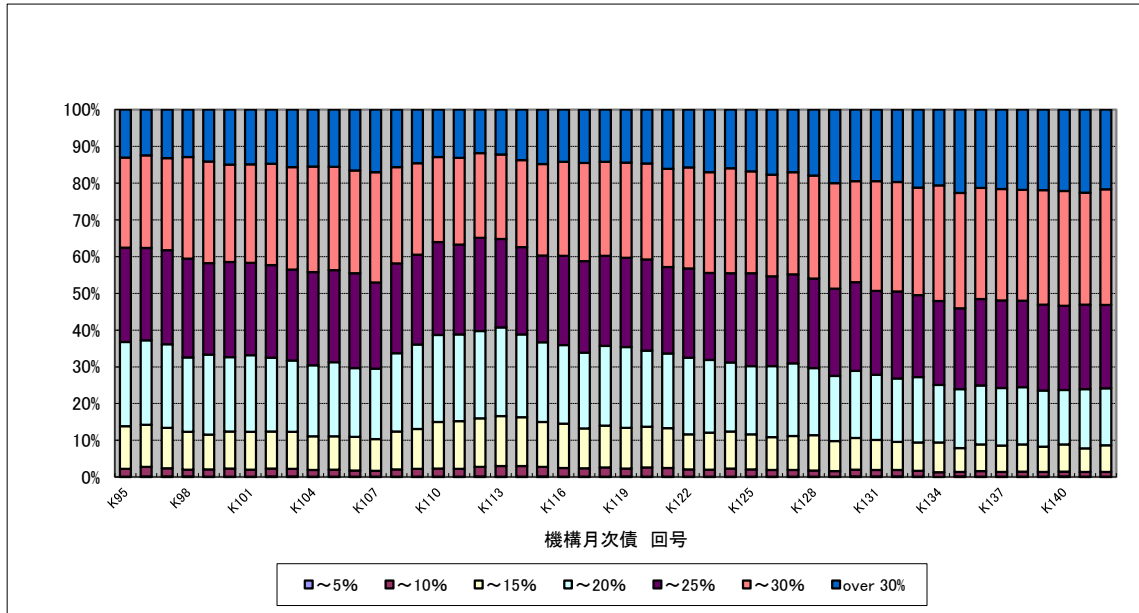
図表 8 融資率(LTV)



出所: 住宅金融支援機構公表情報を基に新生証券作成

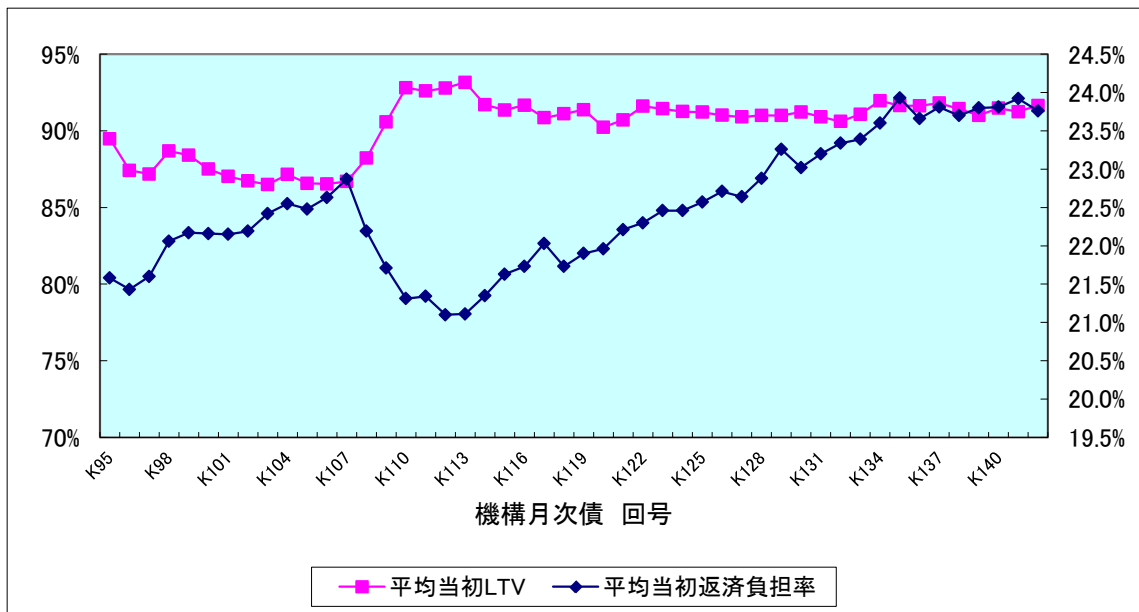


図表 9 返済負担率 (DTI)



出所：住宅金融支援機構公表情報を基に新生証券作成

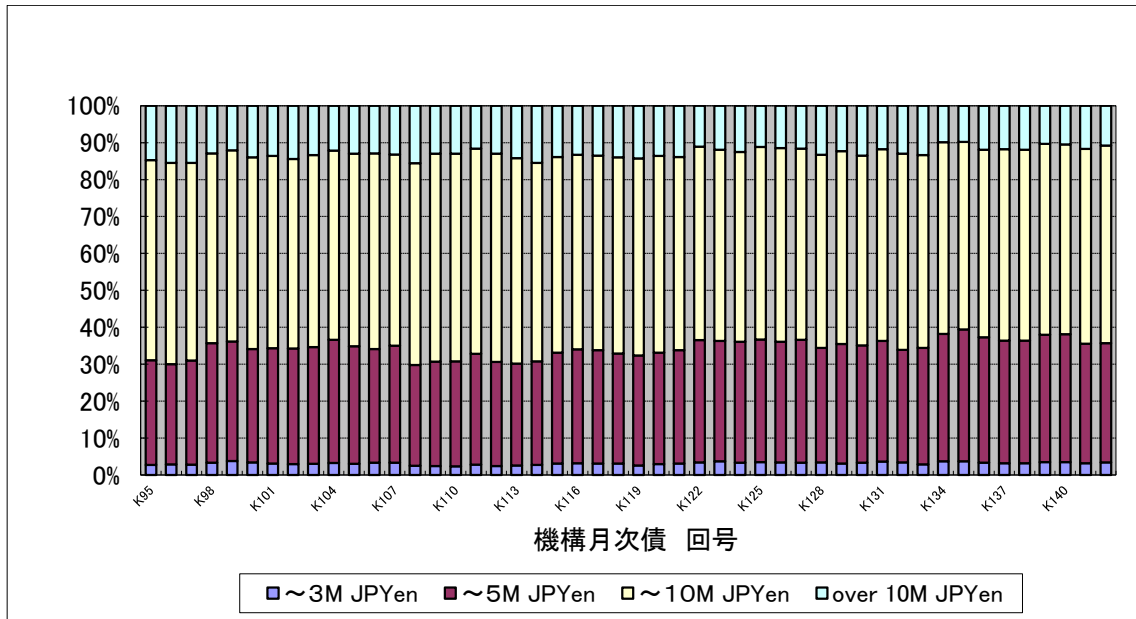
図表 10 平均当初 LTV および平均当初返済負担率 (DTI) (LTV は左軸)



注：横軸は機構 MBS 月次債の回数 出所：住宅金融支援機構公表情報を基に新生証券作成

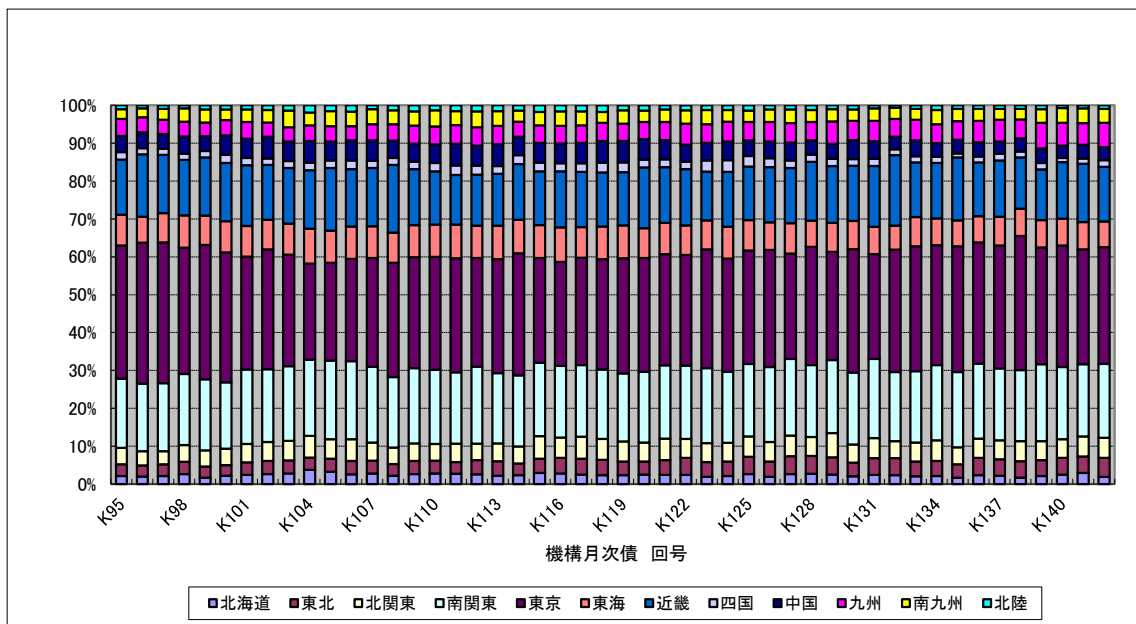


図表 11 年収分布



出所：住宅金融支援機構公表情報を基に新生証券作成

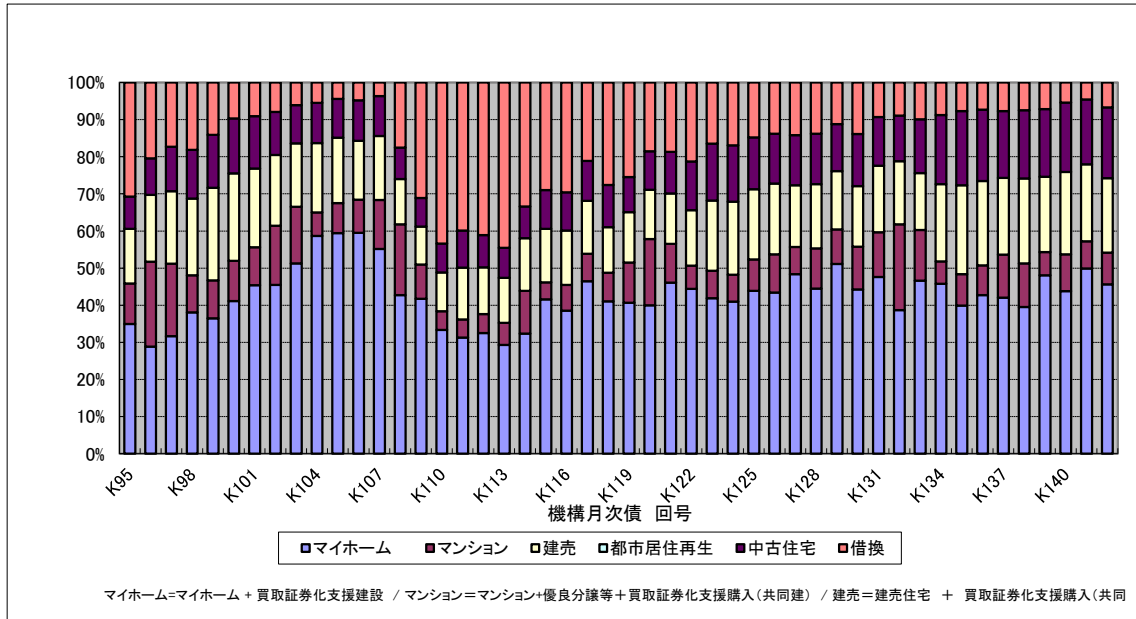
図表 12 地域分布



出所：住宅金融支援機構公表情報を基に新生証券作成

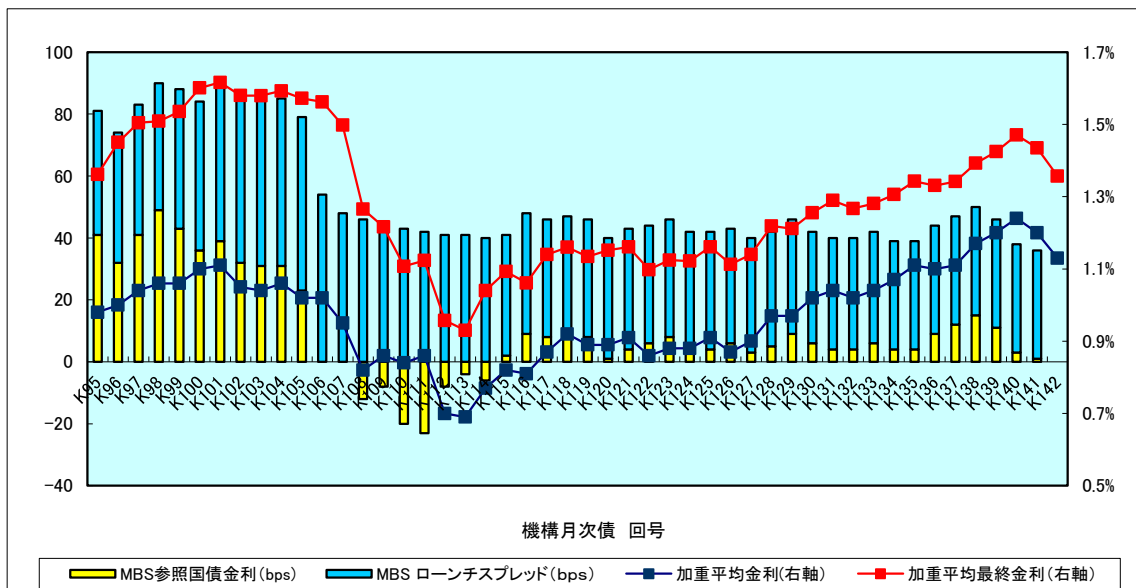


図表 13 融資種別分布



出所：住宅金融支援機構公表情報を基に新生証券作成

図表 14 裏付債権の金利(WAC)とMBSクーポン



出所：住宅金融支援機構公表情報を基に新生証券作成

本稿は弊社商品開発部に所属する玉城晃子よる協力を得て作成した。

(調査部長 江川 由紀雄)



| | |
|------|---|
| 名称 | : 新生証券株式会社 (Shinsei Securities Co., Ltd.) 金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第 95 号 |
| 所在地 | : 〒103-0022 東京都中央区日本橋室町二丁目 4 番 3 号 日本橋室町野村ビル Tel: 03-6880-6000 (代表) |
| 加入協会 | : 日本証券業協会 一般社団法人金融先物取引業協会 一般社団法人日本投資顧問業協会 一般社団法人第二種金融商品取引業協会 |
| 資本金 | : 87.5 億円 |
| 主な事業 | : 金融商品取引業 |
| 設立年月 | : 平成 12 年 12 月 |

本書に含まれる情報は、新生証券株式会社 (以下、弊社) が信頼できると考える情報源より取得されたものですが、弊社はその正確さについて意見を表明し、または保証するものではありません。情報は不完全または省略されたものであることがあります。本書は、有価証券の購入、売却その他の取引を推奨し、または勧誘するものではありません。本書は、特定の商品やサービスの勧誘・提供を行う目的で作成されたものではありません。本書で言及されている投資手法や取引については、所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、これらの投資手法や取引については、金融市場や経済環境の変化もしくは価格の変動等により、損失が生じるおそれがあります。本書に含まれる予想及び意見は、本書作成時における弊社の判断に基づくものであり、予告なしに変更されることがあります。弊社またはその関連会社は、本書で取り扱われている有価証券またはその派生証券を自己勘定で保有し、または自己勘定で取引することがあります。弊社は、法律で許容される範囲において、本書の発表前に、そこに含まれる情報に基づいて取引を行うことがあります。弊社は本書の内容に依拠して読者が取った行動の結果に対し責任を負うものではありません。本書は限られた読者のために提供されたものであり、弊社の書面による了解なしに複製することはできません。

信用格付に関連する注意 本書は、金融商品取引契約の締結の勧誘を目的としたものではありません。本書で言及または参照する信用格付には、金融商品取引法第 66 条の 27 の登録を受けていない者による無登録格付が含まれる場合があります。

著作権表示 © 2019 Shinsei Securities Co., Ltd. All rights reserved.