

連絡先：商品開発部  
[Akiko.Tamashiro@shinsei-sec.co.jp](mailto:Akiko.Tamashiro@shinsei-sec.co.jp)  
 (03) 6880-6091

## 住宅金融支援機構 MBS 月次第 151 回債信託候補債権

### 信託候補債権情報など

住宅金融支援機構 MBS 月次第 151 回債の裏付資産となる信託候補債権は約 1744 億円、発行額は 1376 億円となった。11 月発行 MBS 月次債の裏付債権残高としては、昨年度の 139 回債では 1766 億円であり、ほぼ昨年並みの水準と言える。

裏付債権の加重平均金利(WAC)は 0.92%と、前月債の 0.90%に続き、8 月債から 4 ヶ月間連続で 1%を下回る水準が続いている。一方、市場金利は PSJ 予測統計値算出基準日(11/7)時点では、対前月債基準日比上昇している為、PSJ 予測統計値平均値は前月債の 8.77%から 8.58%へと低下した。なお、裏付債権は 10 月にオリジネートされたローンであり、その金利水準は 10 月以前の機構 MBS 債のクーポン水準が反映され、当然ながら足下の金利低下の影響は受けない。

前回債では、下限金利が設定されたものの 2 ヶ月ぶりに下限適用とはならなかった。信用補完率に影響を与える主な債務者属性(図表 6 参照)では、前回債対比平均当初融資率、融資率 90%超の割合の増加では信用補完率を上昇させる方向の変化となり、平均当初返済負担率、返済負担率 30%超の割合および公務員・会社員外の比率の増加では、信用補完率を低下させる方向の変化となり、結果、信用補完率は 21.1%と前回債と同水準となった。

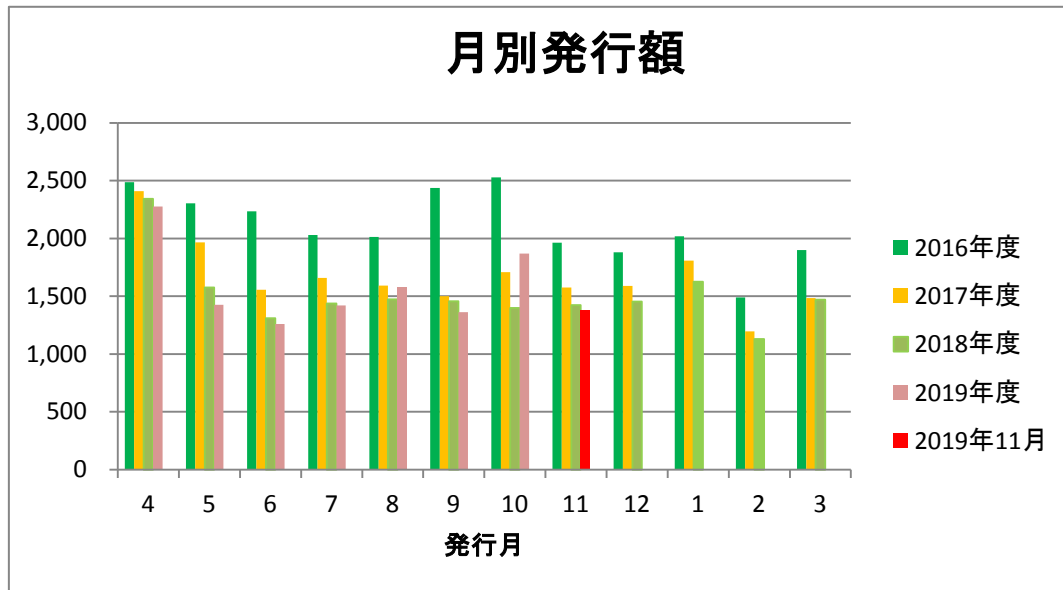
図表 1 最近発行された回号の概要

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%
第142回機構債	1,129	2019/2/20	2019/2/27	0.32%	35	15.4	22.5	20.1%	-0.03%
第143回機構債	1,471	2019/3/20	2019/3/28	0.31%	35	14.1	22.1	20.2%	-0.04%
第144回機構債	2,277	2019/4/17	2019/4/24	0.33%	35	15.3	23.5	20.7%	-0.02%
第145回機構債	1,425	2019/5/22	2019/5/29	0.31%	35	14.3	22.3	21.1%	-0.04%
第146回機構債	1,259	2019/6/19	2019/6/26	0.21%	35	15.7	23.7	21.3%	-0.14%
第147回機構債	1,419	2019/7/19	2019/7/26	0.21%	35	15.5	23.5	21.5%	-0.14%
第148回機構債	1,576	2019/8/21	2019/8/28	0.15%	-	21.2	29.2	21.2%	-
第149回機構債	1,363	2019/9/20	2019/9/30	0.15%	-	18.0	26.0	21.6%	-
第150回機構債	1,868	2019/10/18	2019/10/28	0.21%	35	17.4	23.3	21.1%	-0.14%

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



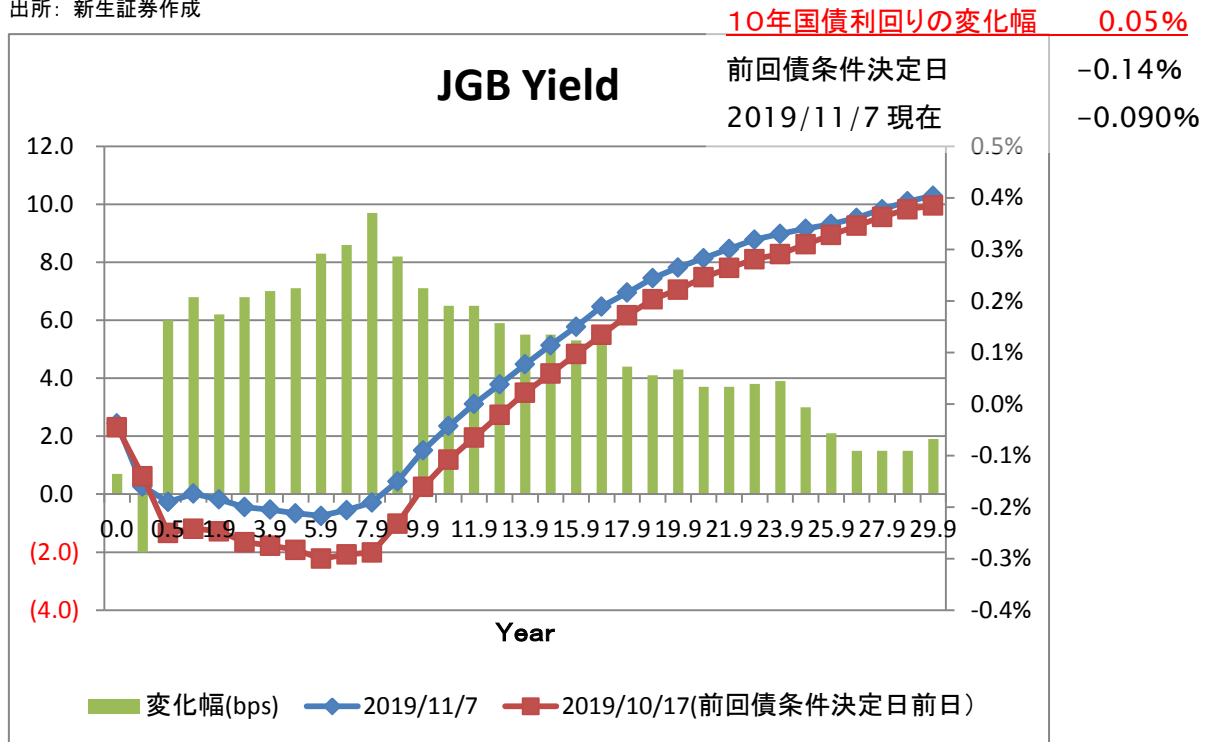
図表2 発行条件決定月別に見た発行総額の推移 (単位: 億円)



出所: 住宅金融支援機構公表情報を基に新生証券作成

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





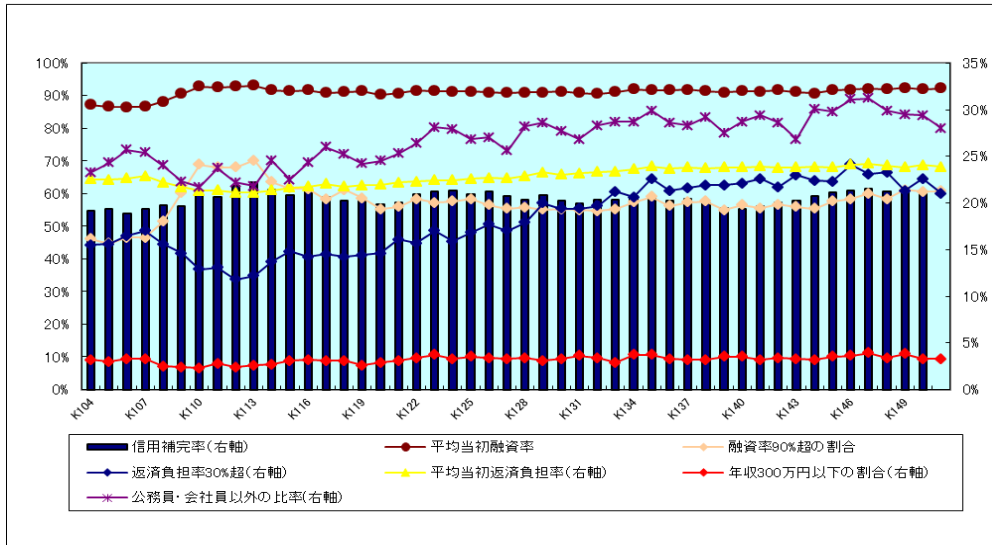
図表 4 信託候補債権概要

	第 151 回月次債	第 150 回月次債	
当初融資額総額	174,491,000,000	236,783,660,000	円
当初融資額平均	29,883,713	30,513,358	円
融資残高合計	174,491,000,000	236,759,313,770	円
融資残高平均	29,883,713	30,510,221	円
融資件数(債務者ベース)	5,839	7,760	人
融資債権数(金利別債権ベース)	5,839	7,760	債権
平均当初融資期間	32.4	32.4	年
平均残存期間	32.4	32.4	年
平均経過期間	0	0	ヶ月
平均当初融資率	92.33	92.04	%
平均当初返済負担率	23.85	24.05	%
平均年収(申込時)	5,933,218	6,116,788	円
平均金利	0.92	0.91	%
債務者平均年齢(申込時)	40.5	40.7	歳
加重平均金利	0.92	0.90	%
加重平均残存年数	33.1	33.0	年
加重平均当初融資期間	33.1	33.0	年
加重平均経過期間	0	0	ヶ月
平均経過期間(借換)	97	100	ヶ月
平均当初LTV(借換)	87.85	86.33	%
平均当初返済負担率(借換)	20.03	19.41	%
加重平均経過期間(借換)	89	92	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

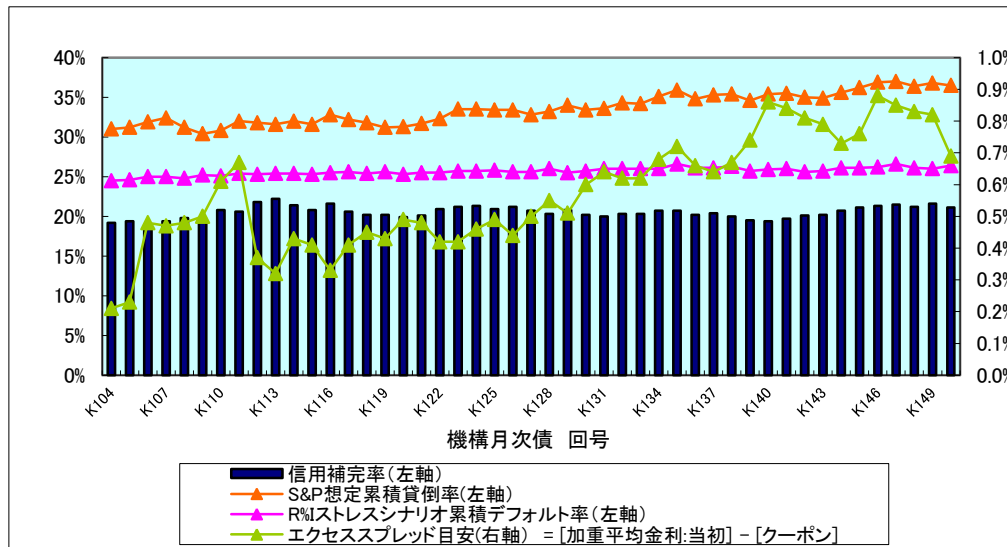
会社 (R&I および S&P Global) ならびに住宅金融支援機構公表情報を基に新生証券作成

図表 6 信用補完率に影響する主な属性の比較

	151回債	150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	92.3%	92.0%	0.29%	+
平均当初返済負担率	23.9%	24.1%	-0.20%	-
融資率90%超の割合	60.70%	60.60%	0.10%	+
返済負担率30%超	21.0%	22.6%	-1.60%	-
年収300万円以下の割合	3.3%	3.3%	0.00%	0
公務員・会社員以外の比率	28.0%	29.4%	-1.40%	-

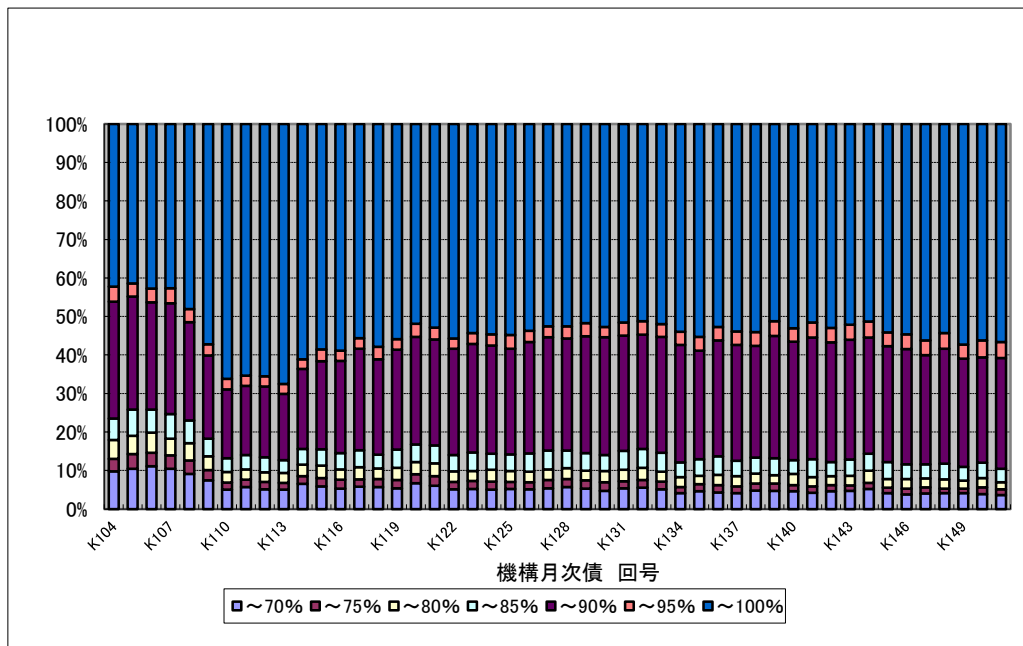
出所： 住宅金融支援機構公表情報を基に新生証券作成

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: エクセスマグニチュードのみ右軸 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

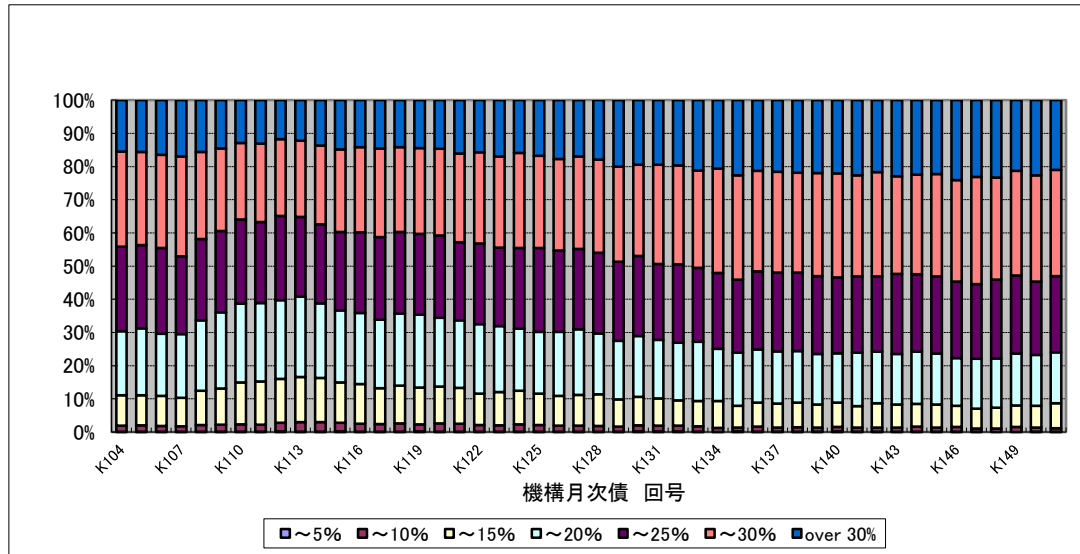
図表 8 融資率(LTV)



出所: 住宅金融支援機構公表情報を基に新生証券作成

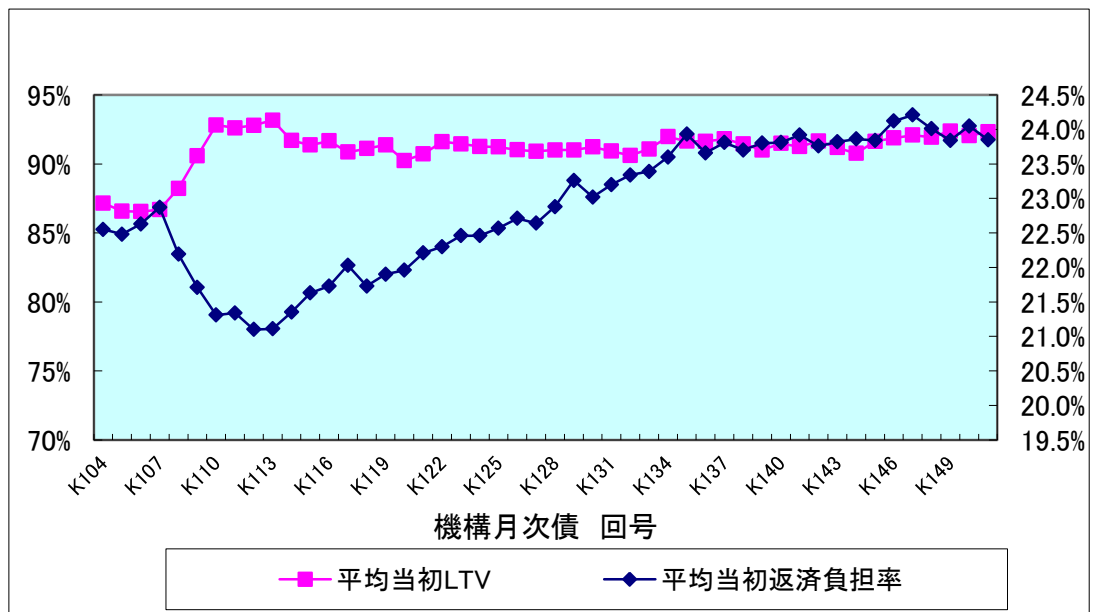


図表 9 返済負担率 (DTI)



出所: 住宅金融支援機構公表情報を基に新生証券作成

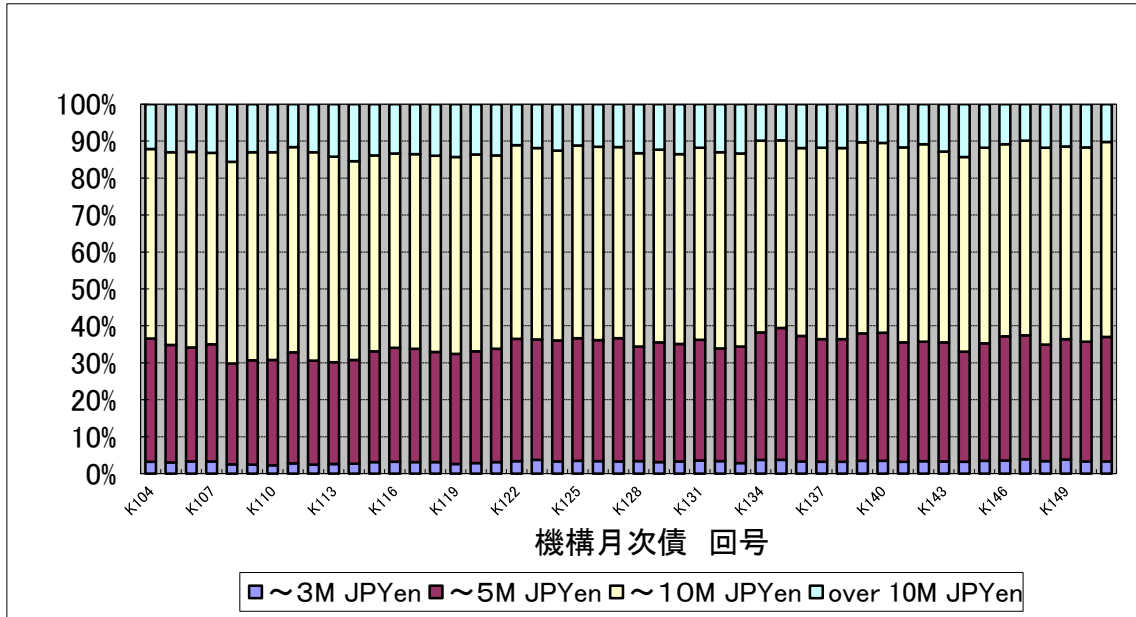
図表 10 平均当初 LTV および平均当初返済負担率 (DTI) (LTV は左軸)



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

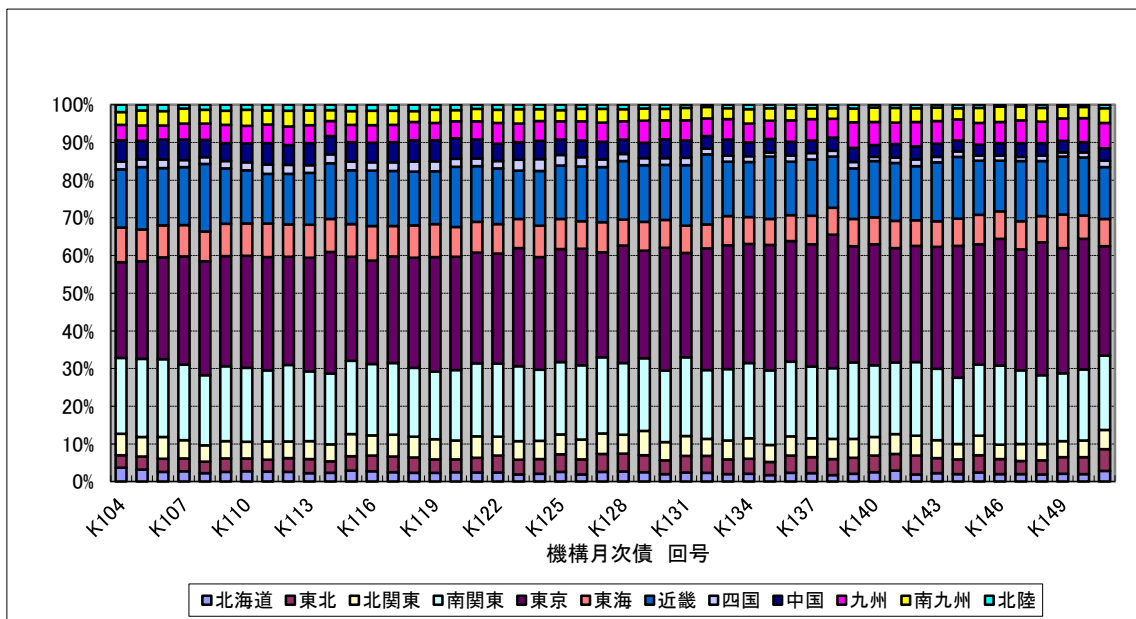


図表 11 年収分布



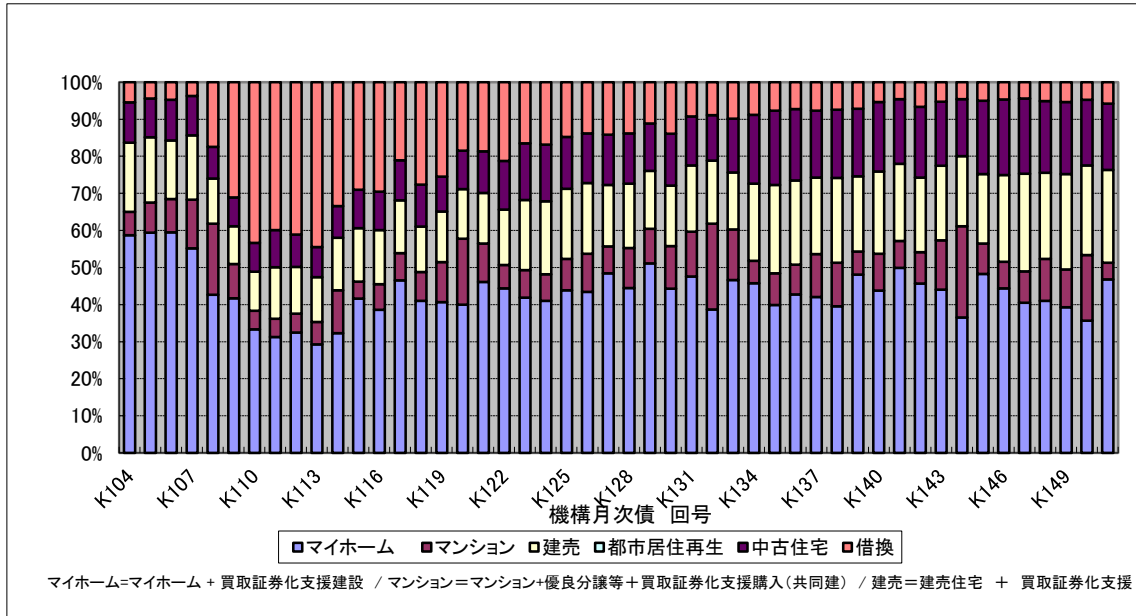
出所：住宅金融支援機構公表情報を基に新生証券作成

図表 12 地域分布



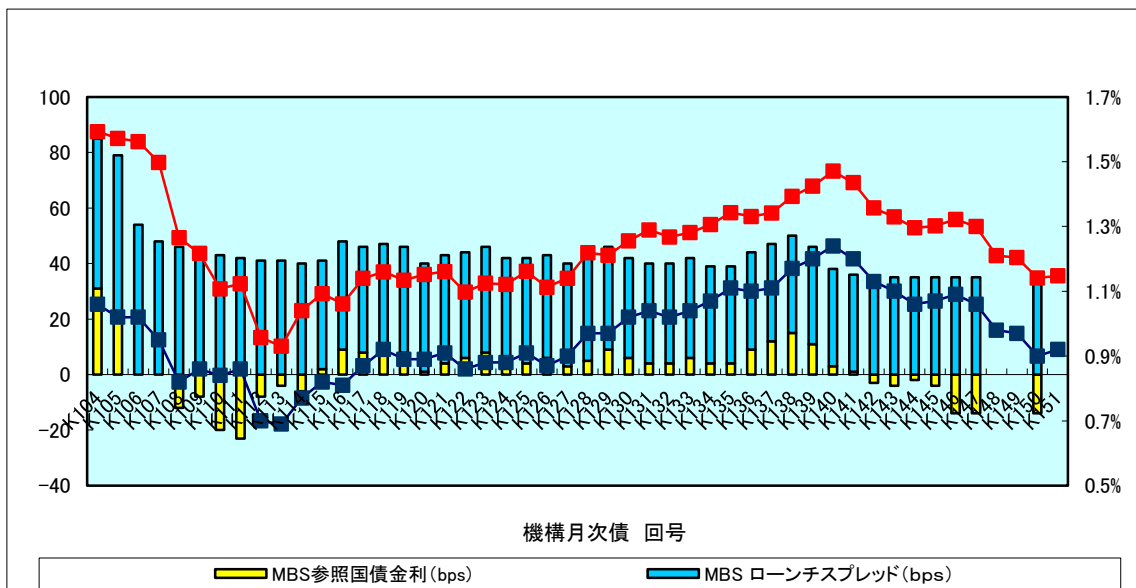
出所：住宅金融支援機構公表情報を基に新生証券作成

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

(新生証券 商品開発部)



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.