

2021年 1月18日

【予備格付（追加レポート）】

独立行政法人住宅金融支援機構

貸付債権担保第165回住宅金融支援機構債券：AAA

予備格付の付与に関するリリースについて、信託債権の確定等に伴い、本日追加レポートを公表しました。

1. 概要

本レポートは、貸付債権担保住宅金融支援機構債券（機構MBS）の予備格付の追加レポートである。

2. 信用格付

名称	貸付債権担保第165回住宅金融支援機構債券
格付アクション	符号の新規付与
格付付与日	2021年 1月13日
予備格付	長期個別債務格付 / AAA
備考	格付は、機構MBS及び機構MBSが消滅した後の信託受益権の元本が償還日までに全額償還され、利息及び信託配当が期日通りに支払われる可能性を評価している（※）。

※本格付のニュースリリースにおいて、信用補完の水準が、AAA 相当の貸付債権担保のストレス耐久度を満たすか否か記載する。

3. 格付対象

発行体	独立行政法人住宅金融支援機構	裏付資産	信託された住宅ローン債権
-----	----------------	------	--------------

名称	発行金額 (通貨)	信用補完率	発行日 予定償還日 最終償還日	償還 方法	クーポンタイプ 利率
貸付債権担保第165回 住宅金融支援機構債券	1,694億円 (日本円)	20.1%	2021/ 1/27 — 2056/ 2/10	—	固定 —

「格付提供方針等」3.に掲げる開示事項、及び、金融商品取引業等に関する内閣府令第306条第1項第9号に基づく開示事項は予備格付リリース末尾に記載している。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目22番地 テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っており、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

＜スキームの概要＞

- ① 機構は、直接融資債権及び買取債権を信託銀行に信託する（直接融資債権に関しては回号により譲渡債権に含まれない場合がある）。当該信託は機構 MBS の社債権者を受益者とする他益信託である。住宅ローン債権の信託に際しては、動産及び債権の譲渡の対抗要件に関する民法の特例等に関する法律に基づいて第三者対抗要件が具備される。住宅ローン債務者は、金融機関が貸付と同時に契約に基づく一切の債権を機構に譲渡したことを承諾し、以後金融機関に対し有する相殺、弁済、無効、取消しその他一切の抗弁権を放棄し、これをもって機構及びその承継人に対抗しないものとしている。
- ② 信託債権の回収業務は機構に委託される。さらに機構は、直接融資債権については住宅ローンの申し込みを受け付けた金融機関に、買取債権については買取先の金融機関に、それぞれ再委託する。受益権行使事由の発生により機構への回収業務の委託が解除された場合は、受託者または受託者が委託する第三者が回収業務を行う。
- ③ 機構は、4 カ月延滞となった信託債権や貸付条件を変更した信託債権等（4 カ月延滞等債権）について、当該残高を一定値で除した金額の機構 MBS を繰上償還する。また、当該信託債権は機構に返還される。
- ④ 機構 MBS の元本は月次パススルー方式で償還する。毎月の償還額は、前々月の信託債権の元本回収額に基づいて決定される（※1）。また、担保となっている信託債権については、毎月の償還後の機構 MBS 残高に対して一定値を掛けた金額相当の信託債権を確保した上で、これを上回る部分の信託債権が機構に返還される。
- ⑤ 受益権行使事由（※2）が生じた際には、受益権が行使されて機構 MBS が消滅する代わりに投資家は担保となっている信託受益権を取得する。受益権行使後は、信託受益権の償還は毎月の回収金から信託配当及び諸費用を控除した金額により月次パススルー方式で償還される（ターボ償還）。

※1：機構 MBS の毎月の償還額（月次債）

MBS の元金償還額 = MBS の未償還残高 - MBS の当期予定残高

MBS の当期予定残高 = MBS の未償還残高 × A

$$A = \frac{\text{期末延滞控除後信託債権残高}}{\text{期初延滞控除後信託債権残高} + \text{期初延滞控除後繰上償還対象信託債権残高}}$$

- ・ 上記式における「未償還残高」は当該償還期前日の金額
- ・ 「繰上償還対象信託債権」は、繰上償還の対象となる 4 カ月延滞等債権を指す
- ・ 「期初延滞控除後信託債権残高」、「期末延滞控除後信託債権残高」は「繰上償還対象信託債権」を除いた残高

※2：受益権行使事由

- (1) MBS の債務を承継する者が法令で定められず、機構が解散した場合
- (2) MBS の債務を承継する者を会社更生法等の適用が認められる法人とする法令が施行され、機構が解散した場合
- (3) 機構を会社更生法等の適用が認められる法人とする法令が施行され、MBS の債務者が当該法人となった場合
- (4) MBS に係る支払債務、または、その他の支払債務が未履行であり、その状態が 7 日以内に治癒されなかった場合

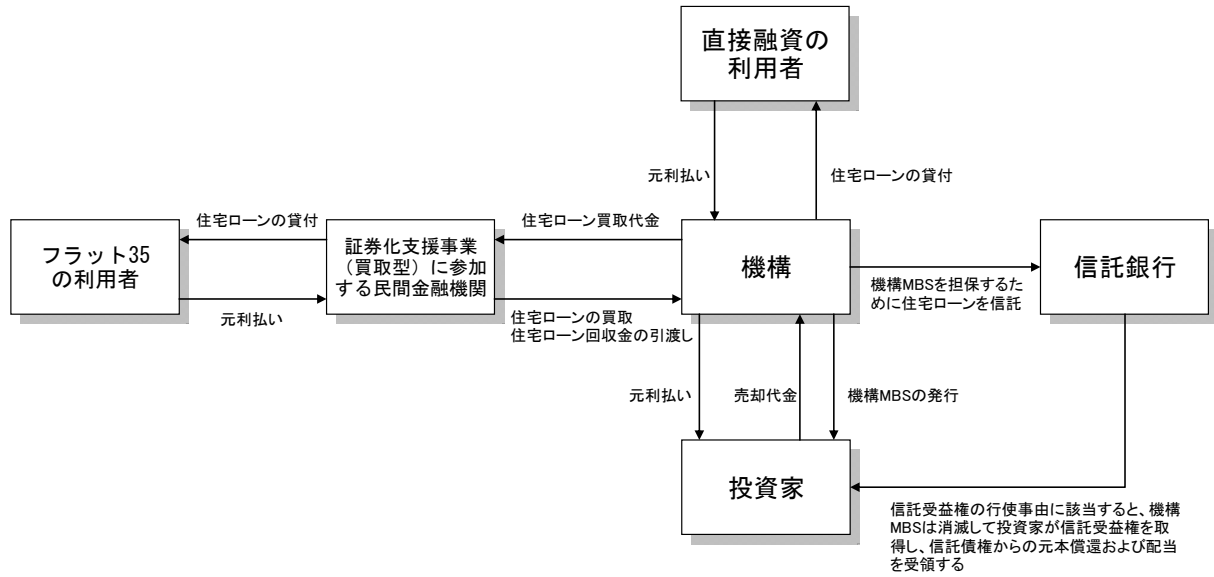
■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目 22 番地 テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対する R&I の意見であり、事実の表明ではありません。また、R&I は、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&I は、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&I は、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき <https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

【スキーム図】



委託者兼サービス 受託者	住宅金融支援機構
事務受託会社及び 受益者代理人	三菱UFJ信託銀行 三井住友銀行

4. 格付の理由

(1) リスク要因

本件の主なリスクは、以下の通りである。

- 住宅金融支援機構の信用力低下
- 貸付債権担保のストレス耐久度の低下

(2) リスク要因分析

① 住宅金融支援機構の信用力低下

機構の信用力が低下することにより、機構MBSの信用力が低下するリスクがある。

機構MBSは機構が発行する財投機関債であり、他益信託された住宅ローン債権で担保されている。貸付債権担保には、機構MBSに対して十分な信用補完が設定されていること、機構は担保処分が大きく制限される会社更生法が適用されないこと等から、機構MBSの格付は機構の発行体格付を上回ること（ノッチアップ）が可能と考えている。機構の発行体格付が低下すると機構MBSの格付が下がる可能性があるものの、貸付債権担保の設定により、機構MBSの格付は機構の発行体格付が将来低下する場合においても一定程度の耐久力を持つ。

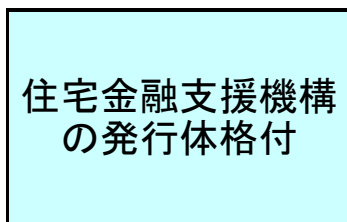
■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目22番地 テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html>をご覧ください。

(1)住宅金融支援機構の発行体格付



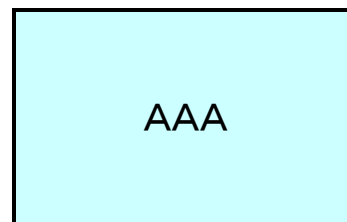
①日本国の格付
②政府との距離
(政策上の重要性等)

(2)貸付債権担保の評価
(ストレス耐久度)



①信用補完を設定した
十分な担保

(3)機構MBSの格付



②会社更生法の適用がなく担保処分に大きな制限がない

+

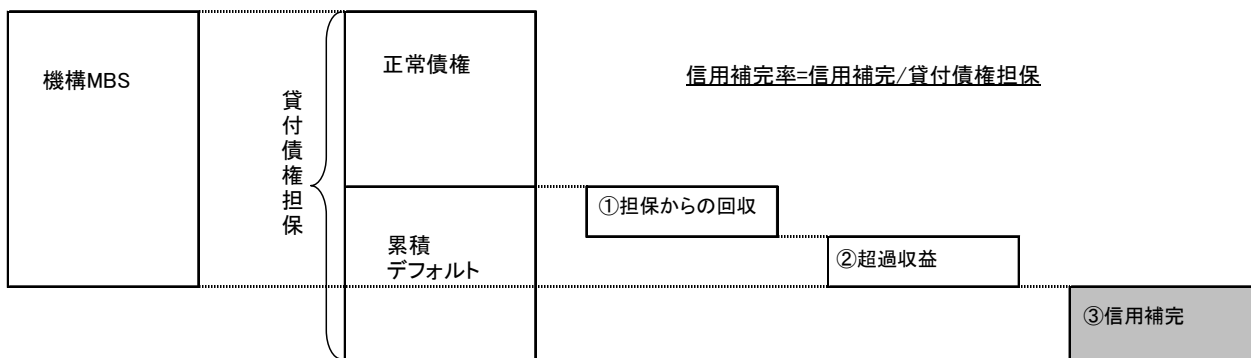
=

機構MBSの格付は発行体格付を上回ることが可能

② 貸付債権担保のストレス耐久度の低下

原債務者のデフォルトが増加することにより、「貸付債権担保の信用補完」の十分性が低下し、機構の発行体格付からのノッチアップ幅が縮小するリスクがある。

貸付債権担保の信用補完のイメージ



a. 貸付債権担保の信用補完の水準の算出方法

「③貸付債権担保の信用補完」の水準（信用補完率）は、「累積デフォルト」から「①担保からの回収」、「②超過収益」を差し引いて算定する。

当該算定は、通常、機構 MBS の利率が決定される前に行うため、算定後に金利が想定を上回って上昇した場合等には、「超過収益」の減少により、「貸付債権担保の信用補完」の水準が AAA 相当の「貸付債権担保のストレス耐久度」を満たさない可能性がある。「貸付債権担保のストレス耐久度」とは、「貸付債権担保の信用補完」が、住宅ローン債権のデフォルトリスクに対してどの程度のストレスシナリオを満たすかを示すものである。

本格付のニュースリリースにおいて、「貸付債権担保の信用補完」の水準が、上記水準相当の「貸付債権担保のストレス耐久度」を満たすか否か記載する。なお、「貸付債権担保の信用補完」の水準が上記水準相当の「貸付債権担保のストレス耐久度」を満たさない場合、機構 MBS の格付は機構の発行体格付を下回ることにはないものの、ノッチアップ幅（発行体格付を上回る水準）が縮小することになる。具体的には、「貸付債権担保のストレス耐久度」が AAA 相当の場合には 3 ノッチ、AA~A 相当の場合には 2 ノッチ発行体格付を上回ることが可能と考えている。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目 22 番地 テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っており、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

a-1) 「累積デフォルト」について

「累積デフォルト」を算定する際には、信託債権元本残高の推移に、月次デフォルト率と月次期限前返済率の推移をあてはめて毎月のデフォルト金額を求めている。

算定に用いるデフォルト率等の数値は償還履歴データを元に設定している。償還履歴データは、機構が保有する住宅ローン債権（直接融資債権）のうち証券化の対象となり得る適格債権から全体の約10%に相当する債権を層別サンプリングにより抽出した債権及び買取債権を対象としたヒストリカルデータである。

住宅ローン債権には機構が第一順位の抵当権を設定している。抵当権は債権譲渡に随伴するとされており、受益権が行使された後においては、抵当権行使による担保物件の売却代金を回収に見込むことが可能と考えている。「担保からの回収」については、将来の地価下落率、担保回収期間、ローン残高及び売却費用を保守的に想定した上で信用補完算定に勘案している。

標準シナリオは、債権属性の分析や償還履歴データ等における最近のデフォルト発生状況の動向を考慮して設定している。債権属性は、特に以下の項目に注意している。

- ・ 融資率（LTV）の高い債務者の割合
- ・ 職業別構成比
- ・ 低所得者層の割合
- ・ 返済負担率（DTI）の高い債務者の割合
- ・ 融資種別構成比
- ・ 物件所在地別構成比
- ・ 債務者数

など

ストレス倍率の設定の際には、セカンドハウス比率（※3）を考慮している。キャッシュフロー分析に際しては、受益権行使事由の発生タイミングを考慮している。

※3：「セカンドハウス」とは、生活の拠点としている住まいの他に、週末などに自分で利用（居住）する2戸目の住宅を取得する際に利用されるローン。信用補完率の分析においては、生活の拠点としている住まいと比べると、債務者の支払い意欲が低いと考えられるために、当該債権についてはストレスをやや引き上げている。

a-2) 「超過収益」について

「超過収益」は、信託された住宅ローンの金利収入から機構 MBS の支払利息や信託報酬等の諸費用を差し引いて算定される。「貸付債権担保の信用補完」の水準の算定は、通常、機構 MBS の利率が決定される前に行うため、算定後に金利が想定を上回って上昇した場合等には、「超過収益」が減少することになる。

b. 貸付債権担保の信用補完について

貸付債権担保の信用補完は、機構の住宅ローンポートフォリオの特性を考慮した上で設定される。受益者代理人が受益権を行使する前は、機構 MBS の信用補完率を一定に保った上でこれを上回る部分の信託債権を機構に返還する。機構 MBS の残高が当初の10%以下になると、機構は未償還残高全額を繰り上げ償還できる。繰り上げ償還せずに信託期間が相当程度経過した場合は、残存債務者数の減少により債務者集中度が高くなる懸念があり、当該時点の債務者数、債務者集中度、債権属性、回収状況、償還履歴データ等を総合的に勘案してノッチアップ幅の確認を行う。受益者代理人が受益権を行使した後は、機構 MBS が消滅する代わりに投資家は担保となっている信託受益権を取得する。信託受益権は毎月の回収金から信託配当及び諸費用を控除した金額をもって月次パススルー方式で償還する。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目 22 番地 テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

・タイムリーペイメント性について

当初は流動性補完が設定されていないものの、証券化支援事業の政策的な位置付け等から、受益権行使事由発生により機構 MBS のタイムリーペイメント性が失われる蓋然性は低いと考えている。

また、受益権が行使された後は 3 カ月分の信託配当及び諸費用に相当する金銭を回収金から元本償還より前の段階で積み立てることで手当てされる。

・コミングリングロス・リスクについて

コミングリングロス・リスク対応の信用補完が設定されていないものの、証券化支援事業の政策的な位置付け等から、受益権行使事由発生により機構 MBS においてコミングロスが発生する蓋然性は低いと考えている。

・相殺リスクについて

機構は預金を受け入れていないため、担保債権の債務者が預金債権と住宅ローン債務を相殺するリスクはない。公庫が過去に発行した住宅債券（名称「つみたてくん」）については個人が購入しており、一義的には住宅債券に係る債権と住宅ローン債務との相殺リスクがある。しかし、住宅債券は住宅購入等の自己資金を積み立てる目的で購入し、住宅ローンを借りる時点で償還されると考えられるため、住宅購入後の相殺の蓋然性は低い。

買取債権については、民間金融機関から機構へ譲渡される際に、住宅ローン債務者から確定日付ある異議なき承諾を取得することで、債務者対抗要件及び第三者対抗要件が具備される。また民間金融機関と債務者が締結する金銭消費貸借契約証書に、債務者の承諾文言や相殺その他の抗弁権を放棄する旨の文言が記載されることから、民間金融機関破綻時において預金債権等との相殺が行われることはない。

(3) 総合評価

住宅金融支援機構の発行体格付が AA+であり、貸付債権担保の評価は AAA 相当であるため、機構 MBS は表題の格付となる。

5. 格付方法

格付対象の評価において、R&I は主に以下の格付方法を用いた。

公表年月	項目
2020年4月	第1章 総論
2020年4月	第2章 各論 仕組みに関するリスク
2020年4月	第3章 各論 裏付資産に関するリスク 第4節 住宅金融支援機構MBS
2020年4月	第4章 各論 キャッシュフローリスク 第1節 金銭債権等に関する分析方法（大数アプローチ） 第6節 キャッシュフローテストを用いる分析方法 第7節 裏付資産及び仕組み関係者等の信用格付を基にする分析方法

上記の格付方法は以下のホームページに公開している。

https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_method.html

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目 22 番地 テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html>をご覧ください。

6. 累積デフォルト率と裏付資産の属性

累積デフォルト率

ストレスシナリオでの累積デフォルト率	26.2	%
標準シナリオでの累積デフォルト率	10.2	%

当該累積デフォルト率はデフォルト債権からの回収を考慮していない。

裏付資産の属性

融資残高合計	212,099,852,682	円
機構債務者数	6,846	人
融資残高平均	30,981,574	円
平均残存期間	32.4	年
平均LTV	92.7	%
平均DTI	24.8	%
平均年収	6,041,928	円
平均金利	1.11	%
機構債務者平均年齢	41	歳

セカンドハウス割合	1.42	%
家賃返済特約付きフラット35に係る債権数 (※4)	1	件
機構住みかえ支援ローンに係る債権数 (※5)	0	件
再信託債権数	0	件

前回債とのLTVの比較

LTV	前回	今回
85%超90%以下	26.0%	26.4%
90%超95%以下	5.2%	4.5%
95%超	59.0%	59.1%

※4：「家賃返済特約付きフラット35」とは、フラット35の返済が困難になった場合で一定の条件に該当する場合には、機構が実施する返済方法変更の特例により償還期間を延長し割賦金を減額した上で、住宅を住宅借上げ機関に貸貸し、その賃料を機構が直接受領することで、債務者の返済に充てるという内容の特約をフラット35の借入れ時に設定するものである。

信託債権に含まれる当該ローン債権は、返済方法変更の特例を適用した時点で、信託債権から取り除かれる（機構が当該信託債権の一部解約を行い、機構MBSの一部繰上償還が行われる）。

特約を設定する際の債務者向け説明資料、及び、債務者が機構へ提出する覚書には、「住宅機構を解散させる法令が施行されたことにより住宅機構が解散した場合等、機構の行う証券化支援事業の運営の継続が著しく困難となったとき」には、当該覚書が解除される旨が記載されている。

※5：「機構住みかえ支援ローン」とは、財団法人高齢者住宅財団による保証を活用し住宅借上事業を実施している一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が債務者の現在所有している住宅を借上げることを前提に、新たに当該債務者が自身で居住する住宅を取得するためのローンである。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目22番地 テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っており、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。