

## 【用語解説】

MBS(住宅モーゲージ担保証券、Mortgage Backed Securities) :  
住宅を担保にしたローンを裏付けに発行される証券。

パースル型証券 :

もとなる住宅ローンプールからのキャッシュフローをそのまま投資家に通過パス)させて支払う仕組みの証券。MBSはその典型。

CMO(Collateralized Mortgage Obligation) :

もとなる住宅ローンプールからのキャッシュフローを分断、加工して、多様な償還期間をもつ数種の証券に分割して投資家に提供するパースル型証券の典型。

REMIC(レミック、Real Estate Mortgage Investment Conduit) :

CMOのようなパースル証券を組成するSPVが、税法上一定の要件を備えていれば、免税を認める税制度。

GSE(政府支援機関、Government Sponsored Enterprise) :

FHLB、FNMA、FHLMC等は、民間資本の機関で明確な政府保証は付されないが、政府の監督を受け人事権の一部も政府にあること等から、連邦政府機関に比較する信用力を持つ機関として市場で評価されている。

各機関の概要は別添参照。

モーゲージ・ハンカ :

銀行等からの短期借入金によって住宅ローンを実行し、実行した住宅ローン債権を第二次市場で売却することによって資金回収を図る預金獲得機能を持たない住宅金融専門会社

モーゲージ・ブローカー :

住宅ローン申請者にとって最適の住宅ローンプログラムの紹介、取次を行う業者。自ら資金実行サービス業務は行わず、多くはLenderから支払われるブローカー・Feeを主な収入源とする。

モーゲージ・ハンカー協会(MBA、Mortgage Banker Association)

モーゲージ・ハンカーの業界団体。モーゲージ・ハンカー以外にも、モーゲージ・ブローカー、投資銀行、保険会なども加盟(加盟企業数:3200社程度)

この他、政策企画、情報交換、モーゲージ・ブローカーとの交流、調査、教育活動の行う。

S&L(貯蓄貸付組合、Saving and Loan Association) :

預金受入・住宅融資を行う伝統的金融機関。貯蓄銀行とともに、スリフト(貯蓄金融機関、Thrift)と総称される。

FHA 保険

民間金融機関の行う住宅融資に対して、借入者が債務不履行となった場合の損失を補填する融資保険。信用力・資金力に乏しく一般金融機関が融資することが難しい者にも住宅融資を受ける機会を与える制度。

FHA 保険の中で最も一般的なセクション203(b)の仕組みは以下のとおり。

融資上限(2000年) :132,000~\$239,250

LTV 上限 :97.75%

最長融資期間 :30年

物件要件 :独自基準あり

保険料 :融資期間15年超の場合

当初:融資実行時に融資額の1.5%

期中:年初残高の年率0.5%。

LTV78%以下になった場合キャンセル(5年以上の償還が必要)

MPF(Mortgage Partnership Finance = 住宅ローン協調融資)

FNMA、FHLMCの証券化プログラムに対抗するもので、FHLBが金利リスク、期限前償還リスクを引き受け、代わりに加盟金融機関が信用リスクの一部を引き受ける。