

年代	MBS市場の歴史	米国金融市場の歴史	備考	
MBS 発行開始以前	1927		1927年銀行法（マクファデン法） ・銀行の州際業務規制（銀行が州境を越えて支店を設置できない）	このころの住宅ローン融資は一般的に融資率が50%程度で融資期間が5年程度の満期一括返済形式で、満期時ごとの借り換えが必要とされていた。
	1932	FHLB（連邦住宅貸付銀行）創設 ・S&Lへの資金流動性を供給		
	1933		1933年銀行法（グラス・ステイーガル法） ・「レギュレーションQ」（商業銀行の過当競争抑制のための預金金利の上限規制） ・要求払い預金への付利禁止 ・銀行の証券業務の禁止	
	1934	FHA（連邦住宅局）創設 ・民間金融機関の住宅ローンの保険を行う	1934年住宅法 ・FHAの設立とFNMAの設立（実際の設立は1938年）の規定	FHA保険により、融資率や融資期間が拡充され、1940年代では、融資率80%超や融資期間も20年超となっており、長期ローンが拡充されてきた。
	1938	FNMA（連邦抵当金庫）設立 ・自ら住宅ローン債権を購入・転売することによりローン債権の流通市場を整備		
	1944	VA（退役軍人局）設立 退役軍人の住宅ローンに対する保証を行う	軍人再調整法 ・VAの設立の規定	
	1957	民間モーゲージ保険（第一号）設立		
	1965	HUD（住宅都市開発省）の設置		
	1966		金利規制法 ・商業銀行への預金金利上限規制を、S&Lにも適用	S&Lに預金金利の上限規制が適用されたが、一方、市場金利上昇と市場性の商品の拡充からディスインターミディエーション（間接金融から直接金融）化が起こり、預金流出からS&Lは資金不足に陥り1966年ならびに1969年にはクレジットクラッシュが発生。
	1968	FNMAを分割しGNMA（政府抵当金庫）設立 ・VA保証及びFHA保険付きの住宅ローン債権の証券化準備開始 ・FNMAは特別法にもとづく民間企業へ移行	ブックエントリーシステムの導入 住宅都市開発法 ・GNMAによるMBSプランの導入を規定	
70's MBSの発行開始	1970	GNMAによる最初のパススルー証券の発行 FHLMC（連邦住宅貸付抵当公社）の設立 FNMAにてコンベンショナルローンの取扱開始 GNMAによるタンデムプラン実施 ・額面割れモーゲージの額面での買取とFNMAへの市場価格での売却	1970年代：ディスインターミディエーションへの対応 緊急住宅金融法 ・FNMA及びFHLMCによるコンベンショナルローンの公的支援化	1970年のGNMAならびに1971年のFHLMCにより証券化が開始されたが、パススルーMBSの浸透自体は当面は限定的であった。
	1971	FHLMCがパススルー証券の発行開始 （利息のタイムリーペイメント及び元本の満期時までの償還の保証）	MMF（市場金利連動投資信託）の登場	
	1974	GNMAにてコンベンショナルローンの取扱開始（78年には停止）		
80's ~ MBSの商品性の多様化と市場への浸透	1980	FHLMCがスワッププログラムを開始	預金金融機関規制緩和・通貨管理法（預金金利規制の段階的撤廃）	
	1981	FNMAがパススルー証券の発行開始 スワッププログラムも同時に開始	1980年代前半：歴史的な高金利による預金流出ならびに長短金利ミスマッチの影響のため（第1次S&L危機）、S&Lへの適用会計基準（RAP: Regulatory Accounting Practices）の改訂により、債権売却損の繰延・還付が受けられるようになり、S&Lによる保有モーゲージの売却が進んだ。	債権買取業務を行っていたFNMAも金利上昇による長短金利ミスマッチによる財務悪化が発生したため、金利リスクを投資家に転嫁できるMBSの発行をはじめた。
	1982		ガン＝セント・ジャーメイン預金金融機関法（破綻金融機関の救済措置） 一括登録制度導入 ・GSE証券につきSEC発行登録・開示規制の緩和（民間MBSへの緩和は1983年）	
	1983	FHLMCが最初のCMOの発行開始 GNMAパススルー証券がルクセンブルグ取引所に上場 GNMA（GNMAパススルー証券の商品性が改善したもの）導入	小口金利定期預金の金利自由化	CMOの開発等により、MBSの市場参加者の幅が広がり、浸透していった。
	1985	PSAモデルの導入により期限前償還率の推計の標準化が図られる		PSAモデルにより、期限前償還率の市場での共有化
	1986	PAC債（期限前返済の影響を受けにくいCMO）の導入 FNMAがストリップモーゲージ（IO/PO債：パススルー証券の元本と利息を分離した債券）を発行		税制の改正によりREMIC（CMO発行の際、税制上の改善されたもの）の発行が可能となる。
	1987	FNMAがREMICの発行開始	1980年代後半：商業銀行、貯蓄金融機関の不良債権増大による倒産増加（第2次S&L危機）	
	1988	FHLMCがREMICの発行開始		
	1989			S&L救済法（FIRREA） ・RTC（整理信託公社）を設立し、証券化手法を用いたS&L資産の処分
	1990	FHLMCが元本のタイムリーペイメント保証を開始		
1992	GSEの監督機関としてOFHEO（連邦住宅関連企業監督局）の設立			
1994	GNMAがREMICの発行開始			