

# (独)住宅金融支援機構(証券化支援勘定)

https://www.jhf.go.jp/

## 1. 財政投融資を活用している事業の主な内容

民間金融機関による住宅の建設等に必要資金の融通を支援するため、貸付債権(長期固定金利の住宅ローン【フラット35】)を譲り受ける証券化支援事業(買取型)を行っている。

(参考)財政投融資対象外の事業としては、証券化支援事業(保証型)、住宅融資保険等事業、住宅資金融通等事業(災害復興住宅融資及び災害予防系融資以外)がある。

## 2. 財政投融資計画額等

(単位:億円)

3年度財政投融資計画額	2年度末財政投融資残高見込み
2,200	889

## 3. 当該事業に関する政策コスト分析の試算値

### ① 政策コスト

(単位:億円)

区分	2年度	3年度	増減
1.国の支出(補助金等)	-	1,458	+1,458
2.国の収入(国庫納付等) ※ <sup>1</sup>	-	△552	△552
3.出資金等の機会費用分	-	△4,179	△4,179
<b>1～3 合計=政策コスト(A)</b>	<b>-</b>	<b>△3,273</b>	<b>△3,273</b>
分析期間(年)	-年	36年	36年

### ② 投入時点別政策コスト内訳

(単位:億円)

区分	2年度	3年度	増減
(A) 政策コスト【再掲】	-	△3,273	△3,273
① 分析期首までに投入された出資金等の機会費用分	-	1,198	+1,198
② 分析期間中に新たに見込まれる政策コスト	-	△4,471	△4,471
国の支出(補助金等)	-	1,458	+1,458
国の収入(国庫納付等) ※ <sup>1</sup>	-	△552	△552
剰余金等の機会費用分	-	△5,377	△5,377
出資金等の機会費用分	-	-	-

### ③ 経年比較分析(対前年度実績増減額の算出)

(単位:億円)

政策コスト	単純比較(調整前)	2年度	3年度	単純増減
		-	△3,273	△3,273
経年比較(調整後)	①分析始期の調整(分析始期を3年度分析に合わせた結果)	②前提金利の調整(2年度の前提金利で再試算した結果)		実質増減(②-①)

前年度分析対象外

### ④ 発生要因別政策コスト内訳

(単位:億円)

(A)3年度政策コスト【再掲】	△3,273
① 繰上償還	5,329
② 貸倒	3,135
③ その他(利ざや等)	△11,738

### ⑤ 感応度分析(前提条件を変化させた場合)

(単位:億円)

(A) 政策コスト【再掲】	マイナス金利政策導入前ケース ※ <sup>2</sup>	増減額	1. 国の支出(補助金等)	2. 国の収入(国庫納付等) ※ <sup>1</sup>	3. 出資金等の機会費用
△3,273	△3,407	△134	+127	+65	△325

(A) 政策コスト【再掲】	貸倒償却額+1%ケース	増減額	1. 国の支出(補助金等)	2. 国の収入(国庫納付等) ※ <sup>1</sup>	3. 出資金等の機会費用
△3,273	△3,227	+46	-	-	+46

(注) 各欄は単位未満四捨五入の端数処理により、合計において合致しない場合がある。

※<sup>1</sup> 国の収入(国庫納付等)は、収入がある場合マイナス計上する。例: △100億円…100億円の国庫納付等を表す。

※<sup>2</sup> 前提金利(割引率及び将来金利)をマイナス金利政策導入前(平成28年1月28日)における国債流通利回りを基に算出した場合。

#### 4. 分析における試算の概要及び将来の事業見通し等の考え方

- ① 試算の対象:3年度財政投融資を活用しない事業を含む証券化支援事業(買取型)全体
- ② 試算の対象の公共事業:なし
- ③ 試算の対象事業規模:令和元年度末買取債権残高は170,594億円、買取予定額は2年度23,917億円、3年度21,905億円。
- ④ 分析期間:3年度から最長の債権が回収される38年度までの36年間。
- ⑤ 新規買取分の回収予定については、既往買取分の回収予定を踏まえ作成している。
- ⑥ 繰上償還と貸倒償却については、過去の実績に基づいて推計した率を試算前提としている。

(単位:%)

年 度	(実績)		(見込み)	(決定)	(試算前提)							
	30	元	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
繰上償還率	3.91	3.38	3.64	3.49	5.68	6.69	7.02	6.83	6.27	5.48	4.78	4.36
償却率	0.04	0.04	0.08	0.12	0.16	0.18	0.20	0.21	0.22	0.23	0.23	0.24

年 度	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
繰上償還率	4.06	3.60	3.27	3.24	3.09	3.05	2.87	2.72	2.67	2.56	2.60	2.54
償却率	0.25	0.26	0.26	0.27	0.27	0.29	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30

年 度	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
繰上償還率	2.67	2.55	2.46	2.52	2.07	2.18	2.21	2.30	2.85	3.09	3.52	3.78
償却率	0.31	0.32	0.33	0.34	0.36	0.38	0.40	0.44	0.50	0.60	0.76	0.94

年 度	36	37	38
繰上償還率	4.03	3.69	2.26
償却率	0.97	1.63	-

#### 5. 補助金等が投入される理由、仕組み、国庫納付根拠法令等

(理由)

- ・住宅金融支援機構は、民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの供給を支援するため、民間金融機関から住宅ローン債権を買い取り証券化する証券化支援事業【フラット35】(買取型)の実施が求められている。また、証券化支援事業の枠組みを活用し、【フラット35】の利用者が省エネルギー性等に優れた住宅を取得する場合に借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】Sを実施するため、一般会計から補助金等を受け入れている。

(根拠法令)

- ・出資金については、独立行政法人住宅金融支援機構法において定められている(機構法第6条)。
  - 第6条② 政府は、必要があると認めるときは、予算で定める金額の範囲内において、機構に追加して出資することができる。この場合において、政府は、当該出資した金額の全部又は一部が第25条第1項の金利変動準備基金に充てるべきものであるときは、その金額を示すものとする。
  - 第6条③ 機構は、前項の規定による政府の出資があったときは、その出資額により資本金を増加するものとする。
- ・国庫納付については、独立行政法人住宅金融支援機構法において定められている(機構法第18条)。
  - 第18条③ 機構は、第1項に規定する積立金の額に相当する金額から前2項の規定による承認を受けた金額を控除してなお残余があるときは、その残余の額を国庫に納付しなければならない。

#### 6. 特記事項など

- ① 本分析にあたっては、財政投融資対象事業である「証券化支援事業(買取型)」を対象としている。
- ② 独立行政法人住宅金融支援機構法(平成17年法律第82号)に基づき、平成19年4月1日に住宅金融公庫は解散し、独立行政法人住宅金融支援機構が設立された。

#### (参考)当該事業の成果、社会・経済的便益など

【証券化支援事業(買取型)】

①買取実績

戸数 1,178,777戸 金額 30兆8,863億円 (令和2年度末現在)

②民間金融機関による長期固定金利住宅ローンの供給の支援

民間金融機関から住宅ローン債権を買い取り、証券化する【フラット35】を実施することで、民間金融機関が長期固定金利の住宅ローンを供給できるように支援している。

③省エネルギー性に優れた住宅の普及の支援

【フラット35】の利用者が省エネルギー性等に優れた住宅を取得する場合に借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】S及び【フラット35】Sのうち「省エネルギー性に関する技術基準」を満たす新築住宅を対象とする住宅金融機構グリーン債により、省エネルギー性に優れた住宅の普及を支援している。

④買取実績の推移(直近10年間)

	件数	金額(億円)
平成23年度	110,140	27,868
平成24年度	84,345	21,843
平成25年度	72,517	18,553
平成26年度	64,770	16,722
平成27年度	85,278	23,445
平成28年度	116,190	32,010
平成29年度	87,551	25,156
平成30年度	76,972	22,732
令和元年度	76,460	23,252
令和2年度	71,067	22,011

# 政策コスト分析結果の概要

## 【政策コストの推移】



(注) 各年度の政策コストについて、推計に適用される金利等の前提条件は異なる。

(単位: 億円)

年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度
政策コスト(総額)										△3,273
国の支出(補助金等)										1,458
国の収入(国庫納付等)										△552
出資金等の機会費用										△4,179

## 【政策コストの推移の解説】

・令和3年度より財政投融资(政府保証債券)を措置されたため、政策コスト分析を行う。

## 【政策コスト分析結果(令和3年度)に対する財投機関の自己評価】

- ・政策コスト分析結果(令和3年度)は、買取債権利息、余裕資金運用益等による安定的な収益が見込まれるため、△3,273億円となり、財務の健全性については問題ないと評価する。
- ・感応度分析(マイナス金利政策導入前ケース)の結果、買取債権利息及び余裕資金運用益が増加するため、政策コストは134億円減少し、財務の健全性は向上するため、問題ないと評価する。
- ・感応度分析(貸倒償却額+1%)の結果、貸倒償却費用が増加するため、政策コストは46億円増加するが、財務の健全性については問題ないと評価する。

## (参考)貸借対照表、損益計算書

科目	元年度末実績	2年度末見込	3年度末計画	科目	元年度末実績	2年度末見込	3年度末計画
(資産の部)				(負債及び純資産の部)			
現金預け金	145,915	370,036	371,858	借入金			
現金	0	-	-	民間借入金	38,350	36,650	34,950
預け金	111,805	334,412	334,694	他勘定借入金	227,523	207,523	212,023
代理店預託金	34,110	35,624	37,164	債券	15,964,716	17,199,806	18,309,624
金銭の信託	113,725	116,342	105,899	政府保証債券	-	-	220,000
有価証券	333,398	323,459	405,872	貸付債権担保債券	13,293,439	14,103,588	15,004,748
買取債権	17,059,410	18,231,732	19,141,973	一般担保債券	2,197,086	2,539,213	2,515,653
その他資産	30,890	22,840	23,285	住宅宅地債券	474,250	557,057	569,269
未収収益	11,237	12,009	13,997	債券発行差額	△ 59	△ 52	△ 46
金融派生商品	6,805	-	-	保険契約準備金	2,755	2,038	1
繰延金融派生商品損失	11,515	9,560	8,001	支払備金	1	1	1
未収保険料	9	9	8	責任準備金	2,754	2,037	-
その他の資産	957	954	957	預り補助金等	147,672	116,290	102,192
他勘定未収金	368	309	322	預り住宅金融円滑化緊急対策費補助金	98,341	75,488	68,471
有形固定資産	24,462	23,054	22,971	預り優良住宅整備促進事業等補助金	49,331	40,801	33,722
建物	10,314	9,758	9,720	預り災害復興住宅融資等緊急対策費補助金	1	1	-
土地	13,742	12,869	12,869	その他負債	235,318	366,752	202,429
その他の有形固定資産	405	426	382	未払費用	14,237	13,654	14,623
無形固定資産				金融派生商品	7,396	-	-
ソフトウェア	1,813	2,398	3,982	繰延金融派生商品利益	2,658	2,140	1,755
保証債務見返	793,065	1,161,014	1,457,773	未払買取代金	207,679	347,555	182,542
貸倒引当金	△ 76,042	△ 93,705	△ 90,058	その他の負債	3,101	3,182	3,309
				他勘定未払金	248	222	200
				引当金	6,581	6,347	6,025
				賞与引当金	360	363	369
				退職給付引当金	6,221	5,984	5,656
				保証債務	793,065	1,161,014	1,457,773
				(負債合計)	17,415,981	19,096,419	20,325,017
				資本金			
				政府出資金	536,877	536,877	529,477
				資本剰余金	142	142	142
				資本剰余金	△ 2,857	△ 2,857	△ 2,857
				その他行政コスト累計額			
				除売却差額相当額	2,999	2,999	2,999
				利益剰余金	473,636	523,731	588,920
				前中期目標期間繰越積立金	29,614	28,532	23,845
				住宅金融支援機構法第18条第2項積立金	225,268	225,268	498,498
				積立金	159,118	218,754	-
				当期末処分利益	59,636	51,177	66,576
				(うち当期総利益)	59,636	51,177	66,576
				(純資産合計)	1,010,655	1,060,750	1,118,539
資産合計	18,426,636	20,157,170	21,443,556	負債・純資産合計	18,426,636	20,157,170	21,443,556

(注) 四捨五入の関係で合計が合わない場合がある。

## 損益計算書 (単位:百万円)

科目	元年度実績	2年度見込	3年度計画
経常収益	272,367	274,516	302,465
資金運用収益	206,392	218,941	257,996
保険引受収益	114	821	2,136
役員取引等収益	61	98	131
補助金等収益	65,242	54,201	41,686
その他業務収益	41	43	45
その他経常収益	517	412	471
経常費用	213,173	225,000	237,277
資金調達費用	131,704	129,412	146,658
保険引受費用	1,589	2,374	2,146
役員取引等費用	15,871	16,263	17,474
その他業務費用	8,473	9,675	9,040
営業経費	12,449	13,434	15,480
その他経常費用	43,087	53,842	46,478
経常利益	59,193	49,516	65,189
特別利益	136	628	-
有形固定資産処分益	136	628	-
特別損失	949	48	-
有形固定資産処分損	223	48	-
減損損失	726	-	-
当期純利益	58,380	50,095	65,189
前中期目標期間繰越積立金取崩額	1,256	1,082	1,388
当期総利益	59,636	51,177	66,576

(注) 四捨五入の関係で合計が合わない場合がある。