

(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)

4年度財政投融資計画額	3年度末財政投融資残高見込み
2,200	3,015

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	3年度	4年度	増減
1.国の支出(補助金等)	1,458	1,382	△76
2.国の収入(国庫納付等) ※ ¹	△552	△347	+205
3.出資金等の機会費用分	△4,179	△5,182	△1,002
1～3 合計=政策コスト(A)	△3,273	△4,146	△873
分析期間(年)	36年	36年	-

② 投入時点別政策コスト内訳

(単位:億円)

区分	3年度	4年度	増減
(A) 政策コスト【再掲】	△3,273	△4,146	△873
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	1,154	△44
② 分析期間中に新たに見込まれる政策コスト	△4,471	△5,300	△829
国の支出(補助金等)	1,458	1,382	△76
国の収入(国庫納付等) ※ ¹	△552	△347	+205
剰余金等の機会費用分	△5,377	△6,336	△958
出資金等の機会費用分	-	-	-

③ 経年比較分析(対前年度実質増減額の算出)

(単位:億円)

政策コスト	単純比較(調整前)	3年度	4年度	単純増減
		△3,273	△4,146	△873
経年比較(調整後)	①分析始期の調整(分析始期を4年度分析に合わせた結果)	②前提金利の調整(3年度の前提金利で再試算した結果)		実質増減(②-①)
		△3,018	△5,167	△2,149

【実質増減額の要因分析】

○ 政策コストの増加要因

- ・繰上償還の増によるコスト増 (+1,298億円)
- ・貸倒の増によるコスト増 (+204億円)
- ・その他(優良住宅整備促進事業等補助金の増等) (+150億円)

○ 政策コストの減少要因

- ・4年度新規買取分の利差によるコスト減 (△3,661億円)
- ・2年度実績確定及び3年度見込改定によるコスト減 (△140億円)

④ 発生要因別政策コスト内訳

(単位:億円)

(A)4年度政策コスト【再掲】	△4,146
① 繰上償還	7,401
② 貸倒	3,180
③ その他(利ざや等)	△14,728

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 ※ ²	増減額	1. 国の支出(補助金等)	2. 国の収入(国庫納付等) ※ ¹	3. 出資金等の機会費用
△4,146	△4,913	△767	+117	+41	△925

(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) ※ ¹	3. 出資金等の機会費用
△4,146	△4,101	+45	-	-	+45

(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。

※¹ 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。

※² 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:4年度財政投融资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2年度末買取債権残高は180,064億円、買取予定額は3年度23,799億円、4年度21,673億円。
- ④ 分析期間:4年度から最長の債権が回収される39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	3.46	3.89	3.47	5.89	6.80	6.63	6.50	6.12	5.22	4.48
貸付金償却率	0.04	0.04	0.03	0.08	0.11	0.14	0.16	0.18	0.20	0.21	0.22	0.23

年 度	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
繰上償還率	4.13	3.92	3.63	3.21	2.97	2.74	2.49	2.35	2.30	2.28	2.26	2.54
貸付金償却率	0.23	0.24	0.25	0.25	0.26	0.26	0.28	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29

年 度	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
繰上償還率	2.34	2.12	2.05	1.89	1.43	1.55	1.78	1.96	2.48	3.56	3.45	3.57
貸付金償却率	0.30	0.30	0.31	0.31	0.32	0.34	0.35	0.37	0.41	0.47	0.55	0.67

年 度	36	37	38	39
繰上償還率	3.68	3.32	2.56	1.70
貸付金償却率	0.71	0.83	2.01	-

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、財政投融资対象事業である「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 1,240,046戸 金額 32兆8,050億円 (令和3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
令和3年度	61,269	19,187

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	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	4年度
政策コスト(総額)									△3,273	△4,146
国の支出(補助金等)									1,458	1,382
国の収入(国庫納付等)									△552	△347
出資金等の機会費用									△4,179	△5,182

【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)が措置されたため、政策コスト分析を実施。
- 令和4年度は買取債権の利差の増加等により政策コストは減少。

【政策コスト分析結果(令和4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4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、△4,146億円となり、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、余裕資金運用益及び買取債権利息が増加するため、政策コストは767億円減少し、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%ケース)の結果、貸倒償却費用が増加するため、政策コストは45億円増加するが、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

貸借対照表

(単位:百万円)

科目	2年度末実績	3年度末見込	4年度末計画	科目	2年度末実績	3年度末見込	4年度末計画
(資産の部)				(負債及び純資産の部)			
現金預け金	363,208	458,534	458,559	借入金			
現金	0	-	-	民間借入金	36,650	39,950	38,250
預け金	328,265	419,654	419,806	他勘定借入金	207,523	202,023	200,678
代理店預託金	34,943	38,880	38,753	債券	17,078,012	18,146,857	19,449,925
金銭の信託	86,803	87,146	85,810	政府保証債券	-	220,000	440,000
有価証券	321,162	325,504	705,119	貸付債権担保債券	13,994,409	14,692,644	15,434,483
買取債権	18,006,358	19,057,535	19,893,308	一般担保債券	2,539,213	2,650,653	2,995,153
その他資産	22,843	17,873	22,387	住宅宅地債券	544,440	583,244	580,052
未収収益	11,962	8,421	14,244	債券発行差額(△)	△ 51	315	236
繰延金融派生商品損失	9,700	8,294	6,989	預り補助金等	110,096	88,635	77,084
未収保険料	10	9	9	預り住宅金融円滑化緊急対策費補助金	71,681	57,317	52,266
その他の資産	829	828	830	預り優良住宅整備促進事業等補助金	38,414	31,317	24,818
他勘定未収金	342	321	315	預り災害復興住宅融資等緊急対策費補助金	1	1	-
有形固定資産	22,947	23,076	24,767	その他負債	207,100	329,824	202,096
建物	9,715	9,200	9,482	未払費用	13,485	15,144	16,409
土地	12,869	12,869	12,869	繰延金融派生商品利益	2,078	1,704	1,242
建設仮勘定	-	675	1,920	未払買取代金	187,978	309,547	180,608
その他の有形固定資産	363	332	495	その他の負債	3,338	3,233	3,670
無形固定資産				他勘定未払金	221	196	167
ソフトウェア	2,014	2,730	2,476	引当金	6,523	6,144	5,931
保証債務見返	1,116,076	1,395,622	1,675,503	賞与引当金	366	348	360
貸倒引当金	△ 74,438	△ 85,162	△ 63,194	退職給付引当金	6,157	5,795	5,572
				保証債務	1,116,076	1,395,622	1,675,503
				(負債合計)	18,761,980	20,209,054	21,649,468
資産合計	19,866,974	21,282,857	22,804,734	資本金			
				政府出資金	536,877	529,477	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	567,975	544,184	625,647
				前中期目標期間繰越積立金	28,459	23,432	22,253
				住宅金融支援機構法第18条第2項積立金	225,268	465,962	465,962
				積立金	218,754	-	54,789
				当期末処分利益	95,494	54,789	82,643
				(うち当期総利益)	95,494	54,789	82,643
				(純資産合計)	1,104,994	1,073,803	1,155,266
				負債・純資産合計	19,866,974	21,282,857	22,804,734

(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	2年度実績	3年度見込	4年度計画
経常収益	282,622	273,005	305,261
資金運用収益	218,722	230,405	263,793
保険引受収益	2,864	110	111
役務取引等収益	96	125	153
補助金等収益	60,435	41,608	40,191
その他業務収益	33	53	55
その他経常収益	472	705	957
経常費用	189,095	219,571	223,798
資金調達費用	127,601	126,713	148,066
保険引受費用	793	2,460	2,381
役務取引等費用	16,139	17,106	18,153
その他業務費用	9,097	9,089	9,155
営業経費	12,306	14,452	15,920
その他経常費用	23,159	49,752	30,123
経常利益	93,527	53,434	81,463
特別利益	892	-	-
有形固定資産処分益	892	-	-
特別損失	80	-	-
有形固定資産処分損	80	-	-
当期純利益	94,339	53,434	81,463
前中期目標期間繰越積立金取崩額	1,155	1,355	1,180
当期総利益	95,494	54,789	82,643

(注) 四捨五入の関係で合計が合わない場合がある。