

(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)

5年度財政投融資計画額	4年度末財政投融資残高見込み
2,200	5,370

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	4年度	5年度	増減
1. 国の支出(補助金等)	1,382	1,189	△193
2. 国の収入(国庫納付等) ※	△347	△188	+159
3. 出資金等の機会費用分	△5,182	△3,079	+2,103
1~3 合計=政策コスト(A)	△4,146	△2,078	+2,069
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	4年度	5年度	増減
(A) 政策コスト【再掲】	△4,146	△2,078	+2,069
① 分析期首までに投入された出資金等の機会費用分	1,154	2,206	+1,052
② 分析期間中に新たに見込まれる政策コスト	△5,300	△4,284	+1,017
国の支出(補助金等)	1,382	1,189	△193
国の収入(国庫納付等) ※	△347	△188	+159
剰余金等の機会費用分	△6,336	△5,285	+1,050
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)	4年度	5年度	単純増減
		△4,146	△2,078	
政策コスト	経年比較(調整後)	① 分析始期の調整(分析始期を5年度分析に合わせた結果)	② 前提金利の調整(4年度の前提金利で再試算した結果)	実質増減(②-①)
		△3,693	△4,234	

【実質増減額の要因分析】

○ 政策コストの増加要因

- ・3年度実績確定及び4年度見込改定によるコスト増 (+1,292億円)
- ・貸倒の増によるコスト増 (+51億円)
- ・その他(新規買取による事務費の増等) (+445億円)

○ 政策コストの減少要因

- ・5年度新規買取分の利差によるコスト減 (△1,959億円)
- ・繰上償還の減によるコスト減 (△370億円)

④ 発生要因別政策コスト内訳

(単位:億円)

(A)5年度政策コスト【再掲】	△2,078
① 繰上償還	3,172
② 貸倒	3,049
③ その他(利ざや等)	△8,298

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】	前提金利+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) ※	3. 出資金等の機会費用
△2,078	△1,485	+593	+47	+17	+529

(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) ※	3. 出資金等の機会費用
△2,078	△2,036	+41	△0	△0	+41

(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。

※ 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。

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:5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3年度末買取債権残高は185,346億円、買取予定額は4年度22,819億円、5年度21,364億円。
- ④ 分析期間:5年度から最長の債権が回収される40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)		(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	4.00	4.14	2.54	3.61	4.46	4.65	4.57	4.20	3.48
貸付金償却率	0.04	0.04	0.03	0.04	0.07	0.10	0.12	0.14	0.16	0.17	0.18	0.19

年 度	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
繰上償還率	2.85	2.38	2.19	2.02	1.74	1.55	1.45	1.32	1.27	1.25	1.28	1.42
貸付金償却率	0.19	0.20	0.21	0.22	0.22	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.22	0.22

年 度	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
繰上償還率	1.35	1.22	1.27	1.25	1.13	1.02	1.20	1.32	1.63	2.14	2.75	3.11
貸付金償却率	0.22	0.23	0.23	0.24	0.25	0.25	0.26	0.28	0.34	0.39	0.44	0.51

年 度	36	37	38	39	40
繰上償還率	3.34	2.92	2.03	1.82	1.21
貸付金償却率	0.59	0.60	0.71	1.68	-

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等を実施するため、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及び独立行政法人住宅金融支援機構法施行令において定められている(機構法第18条及び施行令8条)。
 独立行政法人住宅金融支援機構法
 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。
 第18条④ 前条第1号に掲げる業務に係る勘定における通則法第44条第1項ただし書の規定の適用については、同項ただし書中「第3項の規定により同項の用途に充てる場合」とあるのは、「政令で定めるところにより計算した額を国庫に納付する場合又は第3項の規定により同項の用途に充てる場合」とする。
 独立行政法人住宅金融支援機構法施行令
 第8条 法第17条第1号に掲げる業務に係る勘定における法第18条第4項の規定により読み替えて適用する独立行政法人通則法(以下「通則法」という。)第44条第1項ただし書の政令で定めるところにより計算した額(第13条において「毎事業年度において国庫に納付すべき額」という。)は、同項に規定する残余の額に百分の九十を乗じて得た額とする。

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 1,286,176戸 金額 34兆3,142億円 (令和4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提供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

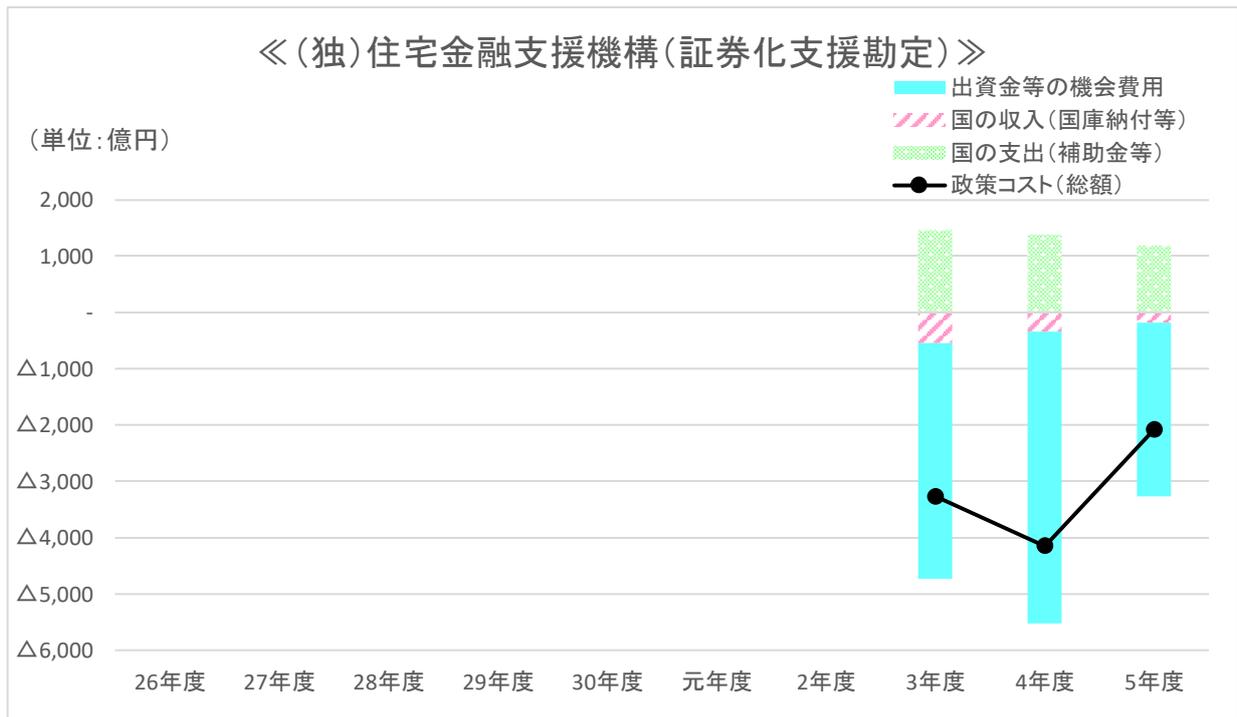
省エネルギー性等に優れた住宅を取得する場合に借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】Sの実施や【フラット35】S等のうち「省エネルギー性に関する技術基準」を満たす住宅を対象とする住宅金融機構グリーン債により、省エネルギー性に優れた住宅の普及を支援している。

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
令和4年度	46,130	15,091

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	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	5年度
政策コスト(総額)								△3,273	△4,146	△2,078
国の支出(補助金等)								1,458	1,382	1,189
国の収入(国庫納付等)								△552	△347	△188
出資金等の機会費用								△4,179	△5,182	△3,079

【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。
- ・令和5年度は前提金利の上昇による出資金等の機会費用の増加により政策コストは増加。

【政策コスト分析結果(令和5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5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、△2,078億円となり、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(前提金利+1%ケース)の結果、出資金等の機会費用が増加するため、政策コストは593億円増加するが、△1,485億円であるため、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(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41億円増加するが、△2,036億円であるため、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	3年度末実績	4年度末見込	5年度末計画	科目	3年度末実績	4年度末見込	5年度末計画
(資産の部)				(負債及び純資産の部)			
現金預け金	565,067	949,543	949,642	借入金			
現金	0	-	-	民間借入金	39,950	68,250	136,550
預け金	524,027	908,176	915,271	他勘定借入金	202,023	219,178	265,678
代理店預託金	41,040	41,367	34,371	債券	17,834,890	18,904,482	19,866,790
金銭の信託	63,657	63,894	52,589	政府保証債券	220,000	460,000	680,000
有価証券	314,638	347,300	402,682	貸付債権担保債券	14,388,518	14,915,239	15,567,673
買取債権	18,534,583	19,404,237	20,358,375	一般担保債券	2,650,653	2,921,653	3,010,153
その他資産	21,143	20,414	20,815	住宅宅地債券	575,186	607,099	608,617
未収収益	12,430	12,927	14,401	債券発行差額	533	491	346
繰延金融派生商品損失	7,465	6,284	5,259	預り補助金等	84,707	64,711	54,649
未収保険料	12	15	20	預り住宅金融円滑化緊急対策費補助金	54,292	41,372	37,327
その他の資産	862	859	861	預り優良住宅整備促進事業等補助金	30,414	23,339	17,322
他勘定未収金	373	329	273	預り災害復興住宅融資等緊急対策費補助金	1	0	-
有形固定資産	22,917	23,587	25,438	その他負債	177,566	309,499	198,097
建物	9,069	9,286	8,783	未払費用	12,231	12,830	15,097
土地	12,869	12,869	12,869	繰延金融派生商品利益	1,544	1,214	933
建設仮勘定	721	1,150	3,178	未払買取代金	160,382	291,923	178,033
その他の有形固定資産	257	282	608	その他の負債	3,215	3,385	3,966
無形固定資産				他勘定未払金	195	147	67
ソフトウェア	3,818	3,281	6,507	引当金	6,262	6,063	6,208
保証債務見返	1,352,387	1,599,694	1,824,293	賞与引当金	341	361	368
貸倒引当金	△ 77,436	△ 83,961	△ 88,089	退職給付引当金	5,921	5,702	5,840
				保証債務	1,352,387	1,599,694	1,824,293
				(負債合計)	19,697,785	21,171,877	22,352,265
				資本金			
				政府出資金	529,477	524,977	524,977
				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			
				除売却差額相当累計額	2,999	2,999	2,999
				利益剰余金	573,370	630,993	674,867
				前中期目標期間繰越積立金	23,334	22,076	21,280
				住宅金融支援機構法第18条第2項積立金	465,962	465,962	465,962
				積立金	-	84,074	142,954
				当期未処分利益	84,074	58,881	44,671
				(うち当期総利益)	84,074	58,881	44,671
				(純資産合計)	1,102,989	1,156,112	1,199,986
資産合計	20,800,774	22,327,989	23,552,251	負債・純資産合計	20,800,774	22,327,989	23,552,251

(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	3年度実績	4年度見込	5年度計画
経常収益	279,579	276,415	301,621
資金運用収益	233,011	235,850	265,679
保険引受収益	141	182	236
役務取引等収益	124	147	171
補助金等収益	45,548	39,704	35,146
その他業務収益	39	40	42
その他経常収益	716	492	347
経常費用	196,959	218,792	257,746
資金調達費用	122,045	123,180	149,877
保険引受費用	1,095	2,798	3,060
役務取引等費用	16,890	17,749	18,743
その他業務費用	8,904	8,556	8,633
営業経費	13,162	16,863	19,018
その他経常費用	34,863	49,644	58,415
経常利益	82,620	57,623	43,875
当期純利益	82,620	57,623	43,875
前中期目標期間繰越積立金取崩額	1,454	1,258	796
当期総利益	84,074	58,881	44,671

(注) 四捨五入の関係で合計が合わない場合がある。