

(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な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)

6年度財政投融資計画額	5年度末財政投融資残高見込み
2,400	7,670

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	5年度	6年度	増 減
1.国の支出(補助金等)	1,189	1,081	△108
2.国の収入(国庫納付等) ※	△188	△131	+56
3.出資金等の機会費用分	△3,079	△2,038	+1,041
1～3 合計＝政策コスト(A)	△2,078	△1,088	+989
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	5年度	6年度	増 減
(A) 政策コスト【再掲】	△2,078	△1,088	+989
① 分析期首までに投入された出資金等の機会費用分	2,206	2,340	+134
② 分析期間中に新たに見込まれる政策コスト	△4,284	△3,428	+855
国の支出(補助金等)	1,189	1,081	△108
国の収入(国庫納付等) ※	△188	△131	+56
剰余金等の機会費用分	△5,285	△4,378	+907
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)

	5年度	6年度	単純増減
単純比較(調整前)	△2,078	△1,088	+989
経年比較(調整後)	①分析始期の調整(分析始期を6年度分析に合わせた結果)	②前提金利の調整(5年度の前提金利で再試算した結果)	実質増減(②-①)
	△1,944	△1,686	+258

【実質増減額の要因分析】

○ 政策コストの増加要因

- ・4年度実績確定及び5年度見込改定によるコスト増 (+1,281億円)
- ・貸倒の増によるコスト増 (+163億円)
- ・その他(新規買取による事務費の増等) (+583億円)

○ 政策コストの減少要因

- ・6年度新規買取分の利差によるコスト減 (△1,208億円)
- ・繰上償還の減によるコスト減 (△561億円)

④ 発生要因別政策コスト内訳 (単位:億円)

(A)6年度政策コスト【再掲】	△1,088
① 繰上償還	2,482
② 貸倒	3,145
③ その他(利ざや等)	△6,715

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
△1,088	734	+1,822	+17	+7	+1,798
(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
△1,088	△1,046	+42	△0	△0	+42

(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：6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4年度末買取債権残高は187,785億円、買取予定額は5年度15,773億円、6年度16,725億円。
- ④ 分析期間：6年度から最長の債権が回収される41年度までの36年間。
- ⑤ 新規貸付分の回収予定については、過去貸付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、既往の実績に基づいて推計した率を試算前提としている。

	(実績)					(見込)	(決定)	(試算前提)				
年 度	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	3.12	3.16	1.37	2.84	3.25	3.09	3.06	2.76
貸付金償却率	0.04	0.04	0.03	0.04	0.04	0.11	0.13	0.14	0.14	0.15	0.16	0.17

年 度	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
繰上償還率	1.97	1.61	1.43	1.26	1.16	1.02	0.95	0.85	0.79	0.79	0.83	0.99
貸付金償却率	0.17	0.18	0.18	0.18	0.19	0.20	0.20	0.20	0.20	0.24	0.24	0.24

年	度	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
賃	上 償 還 率	1.00	0.98	1.01	0.92	0.80	0.78	0.90	0.94	1.27	1.68	1.84	2.11
貸	付 金 償 却 率	0.25	0.25	0.25	0.26	0.26	0.26	0.27	0.28	0.30	0.32	0.35	0.38

年 度	36	37	38	39	40	41
繰上償還率	2.55	2.23	1.49	1.12	0.79	1.01
貸付金償却率	0.42	0.44	0.40	0.48	1.11	-

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。

【根拠法令等】

- ・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使途に充てる場合」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使途に充てる場合」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。）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。）は、同項に規定する残余の額の百分の九十を乗じて得た額とする。

6. 特記事項など

- 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)】

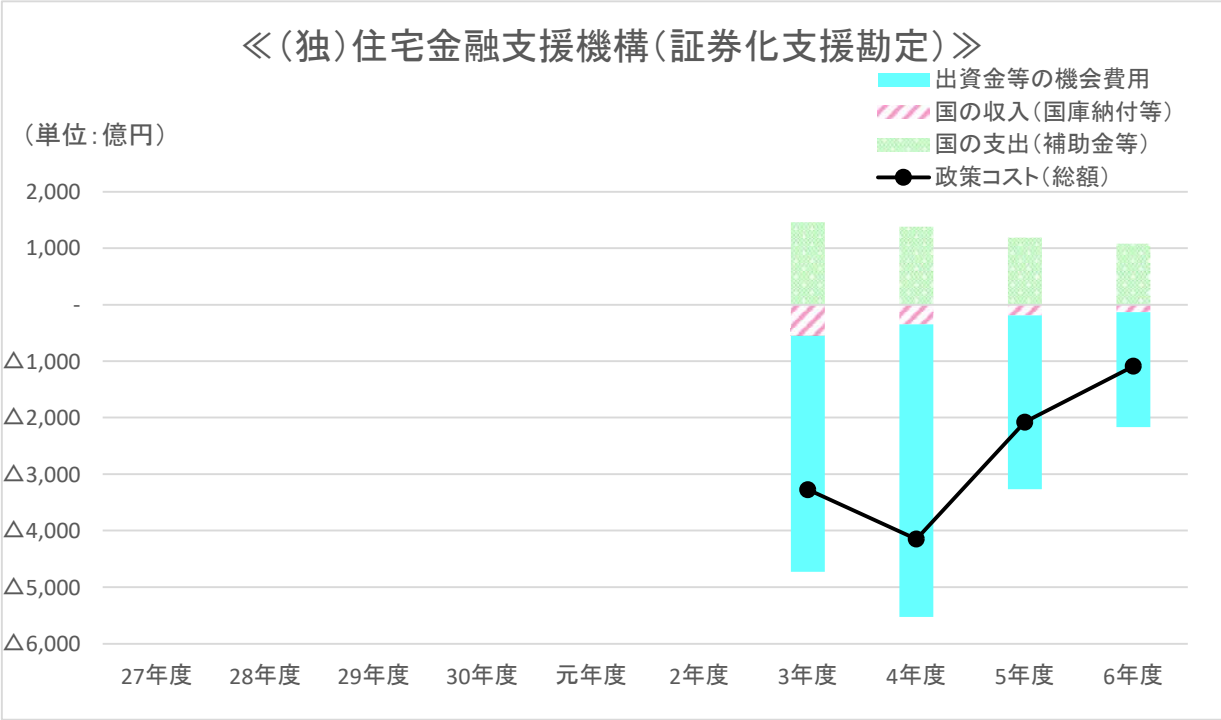
- ①買取実績
戸数 1,315,421戸 金額 35兆2,540億円（令和5年度末現在）
- ②民間金融機関による長期固定金利住宅ローンの供給の支援
民間金融機関から住宅ローン債権を買取り、証券化する【フラット35】を実施することで、民間金融機関が長期固定金利の住宅ローンを供給できるように支援している。
- ③省エネルギー性に優れた住宅の普及の支援
省エネルギー性等に優れた住宅を取得する場合に借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】Sの実施や【フラット35】S等のうち「省エネルギー性に関する技術基準」を満たす住宅を対象とする住宅金融機構グリーン債により、省エネルギー性に優れた住宅の普及を支援している。

- #### 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
令和5年度	29,245	9,399

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	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	6年度
政策コスト(総額)							△3,273	△4,146	△2,078	△1,088
国の支出(補助金等)							1,458	1,382	1,189	1,081
国の収入(国庫納付等)							△552	△347	△188	△131
出資金等の機会費用							△4,179	△5,182	△3,079	△2,038

【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。
- ・令和6年度は4年度実績確定及び5年度見込改定の事業量の減少により政策コストは増加。

【政策コスト分析結果(令和6年度)に対する財投機関の自己評価】

- ・令和6年度の政策コストは、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、△1,088億円となり、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1,822億円増加となり、734億円となったが、財務への影響は軽微であると評価する。
- ・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42億円増加するが、△1,046億円であるため、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	4年度末実績	5年度末見込	6年度末計画	科目	4年度末実績	5年度末見込	6年度末計画
(資産の部)				(負債及び純資産の部)			
現金預け金	374,921	190,503	193,093	借入金			
現金	1	—	—	民間借入金	53,250	51,550	104,850
預け金	354,990	168,523	176,432	他勘定借入金	214,178	230,678	240,678
代理店預託金	19,930	21,980	16,661	債券	18,204,639	18,325,053	19,168,924
金銭の信託	47,500	47,678	40,232	政府保証債券	460,000	690,000	930,000
有価証券	691,943	730,371	884,105	貸付債権担保債券	14,479,427	14,545,924	15,073,333
買取債権	18,778,481	19,099,171	19,809,855	一般担保債券	2,674,153	2,486,153	2,521,153
その他資産	20,252	19,341	19,855	住宅宅地債券	590,568	602,629	644,236
未収収益	12,733	12,880	14,398	債券発行差額	491	346	201
繰延金融派生商品損失	6,169	5,109	4,094	預り補助金等	64,954	51,251	40,557
未収保険料	11	11	11	預り住宅金融円滑化緊急対策費補助金	41,237	34,108	30,323
その他の資産	999	996	1,010	預り優良住宅整備促進事業等補助金	23,716	17,142	10,234
他勘定未収金	341	344	343	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	24,538	24,697	24,323	その他負債	135,073	222,821	164,607
建物	9,635	9,998	10,882	未払費用	11,671	19,066	20,485
土地	12,869	12,197	11,469	繰延金融派生商品利益	1,194	935	709
建設仮勘定	1,726	2,126	1,576	未払買取代金	117,870	197,855	138,767
その他の有形固定資産	307	375	396	その他の負債	4,195	4,900	4,639
無形固定資産				他勘定未払金	142	65	7
ソフトウェア	4,148	6,664	6,790	引当金	6,110	5,940	6,174
保証債務見返	1,532,330	1,713,753	1,944,609	賞与引当金	372	371	411
貸倒引当金	△ 78,355	△ 79,693	△ 82,659	退職給付引当金	5,738	5,569	5,763
				保証債務	1,532,330	1,713,753	1,944,609
				(負債合計)	20,210,534	20,601,046	21,670,399
資産合計	21,395,758	21,752,485	22,840,203	資本金			
				政府出資金	524,977	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			
				除売却差額相当額	2,999	2,999	2,999
				利益剰余金	660,105	626,320	644,685
				前中期目標期間繰越積立金	22,014	21,163	20,472
				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	92,879	139,194
				当期未処分利益	88,056	46,315	19,056
				(うち当期総利益)	88,056	46,315	19,056
				(純資産合計)	1,185,224	1,151,439	1,169,804
				負債・純資産合計	21,395,758	21,752,485	22,840,203

(注) 1.貸借対照表には、政策コスト分析対象外事業に係る金額を含む。

2.四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	4年度実績	5年度見込	6年度計画
経常収益	281,288	273,420	300,574
資金運用収益	240,992	237,339	265,446
保険引受収益	137	133	129
役務取引等収益	146	160	183
補助金等収益	39,466	35,262	34,357
その他業務収益	40	41	43
その他経常収益	506	486	416
経常費用	194,552	227,955	282,209
資金調達費用	118,385	121,614	151,931
保険引受費用	1,520	2,992	3,660
役務取引等費用	17,283	24,469	34,462
その他業務費用	6,522	6,140	7,936
営業経費	14,380	19,569	21,914
その他経常費用	36,462	53,171	62,306
経常利益	86,736	45,465	18,365
当期純利益	86,736	45,465	18,365
前中期目標期間繰越積立金取崩額	1,320	851	691
当期総利益	88,056	46,315	19,056

(注) 1.損益計算書には、政策コスト分析対象外事業に係る金額を含む。

2.四捨五入の関係で合計が合わない場合がある。