

(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. 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	6年度	7年度	増減	主な増減要因
1.国の支出(補助金等)	1,081	975	△106	・5年度実績確定及び6年度見込改定の事業量の減少による政府補助金の減少(△106億円)
2.国の収入(国庫納付等) ※	△131	△93	+38	・6年度において補助金を返納したことによる国庫納付金の減少(+38億円)
3.出資金等の機会費用分	△2,038	712	+2,750	・前提金利の上昇による期末出資金及び期末準備金の機会費用の増加(+2,447億円)
1～3 合計＝政策コスト(A)	△1,088	1,594	+2,682	
分析期間(年)	36年	36年	-	-

投入時点別政策コスト内訳 (単位:億円)

(A) 7年度政策コスト【再掲】	1,594
① 分析期首までに投入された出資金等の機会費用分	3,056
② 分析期間中に新たに見込まれる政策コスト	△1,462
国の支出(補助金等)	975
国の収入(国庫納付等) ※	△93
剰余金等の機会費用	△2,343
出資金等の機会費用	-

発生要因別政策コスト内訳 (単位:億円)

(A) 7年度政策コスト【再掲】	1,594
① 繰上償還	126
② 貸倒	2,727
③ その他(利ざや等)	△1,260

② 経年比較分析(対前年度実質増減の算出) (単位:億円)

実質増減	主な増減要因
+994	・5年度実績確定及び6年度見込改定に伴う事業量減少によるコスト増 (+1,233億円) ・7年度新規買取分の利差によるコスト減 (△630億円) ・事務費の増によるコスト増 (+433億円)

③ 感応度分析(前提条件を変化させた場合) (単位:億円)

(A) 7年度政策コスト【再掲】	前提金利+1%ケース	増減額	増減理由
1,594	3,586	+1,992	・前提金利の上昇により、出資金等の機会費用が増加するため。
(A) 7年度政策コスト【再掲】	貸倒償却額+1%ケース	増減額	増減理由
1,594	1,627	+32	・貸倒償却が増加するため。

(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。

3. 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

【試算の概要】

- ① 7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)全体を対象としている。
② 既存の買取債権残高18兆5,158億円(令和5年度末時点)に加え、買取予定額は、6年度は1兆1,744億円、7年度は1兆2,445億円に基づいて試算している。
③ 7年度から最長の債権が回収される42年度までの36年間について試算している。

【将来の事業見通しの考え方】

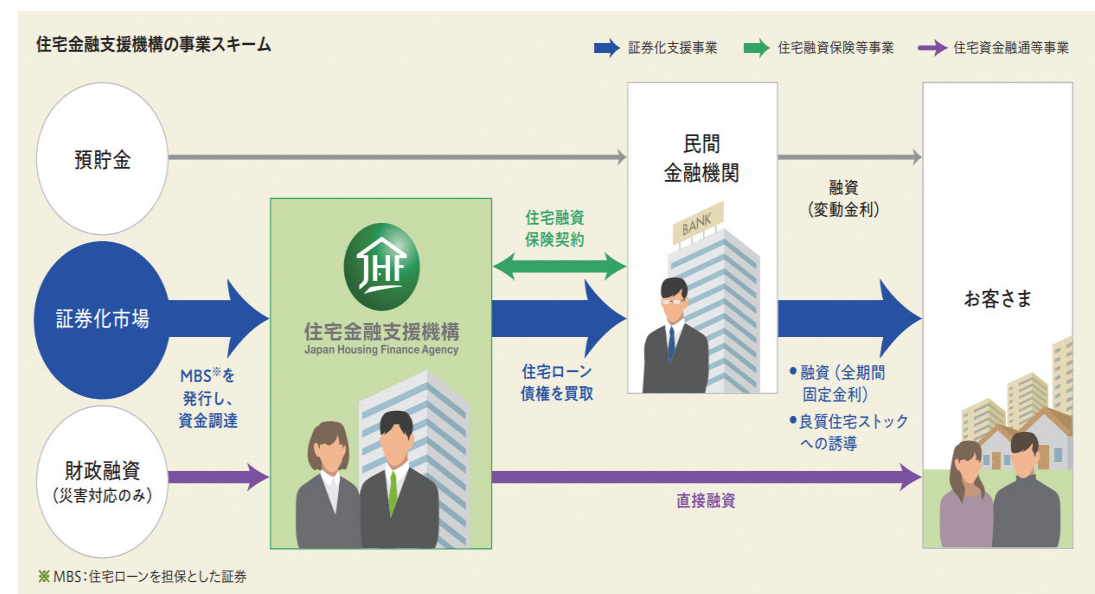
- ① 利息収入については、既存の貸付金の約定条件に加え、7年度事業計画に基づき算出している。
② 繰上償還と貸倒償却については、過去の実績に基づいて推計した率を試算前提としている。
③ 営業経費(人件費及び事務費)については、令和8年度以降、買取債権残高の推移に応じて算出している。
④ 国庫納付については、独立行政法人住宅金融支援機構法及び独立行政法人住宅金融支援機構法施行令において定められている。

(単位:%)

年 度	(実績)						(見込)	(決定)	(試算前提) ※
	30	元	2	3	4	5	6	7	8～42
繰上償還率	3.91	3.38	3.46	4.00	3.12	2.71	2.82	1.18	2.50
貸付金償却率	0.04	0.04	0.03	0.04	0.04	0.04	0.13	0.15	0.19

※平均値を記載している。

4. 事業スキーム(図示)



(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)】

■ 当該事業の成果

- 買取実績(令和6年度までの累計) ○ 買取実績(令和6年度)
件数 1,340,397件 金額 36兆403億円 件数 24,975件 金額 7,863億円
○ 買取実績の推移(直近10年間)

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
件数	85,278	116,190	87,551	76,972	76,460	71,067	61,269	46,130	29,246	24,975
金額(億円)	23,445	32,010	25,156	22,732	23,252	22,011	19,187	15,091	9,399	7,863

■ 事業の社会・経済的便益

○ 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
機構は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。

○ 省エネルギー性に優れた住宅の普及の支援

【フラット35】の利用者が質の高い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「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。

■ 統合報告書やIR資料等における記載

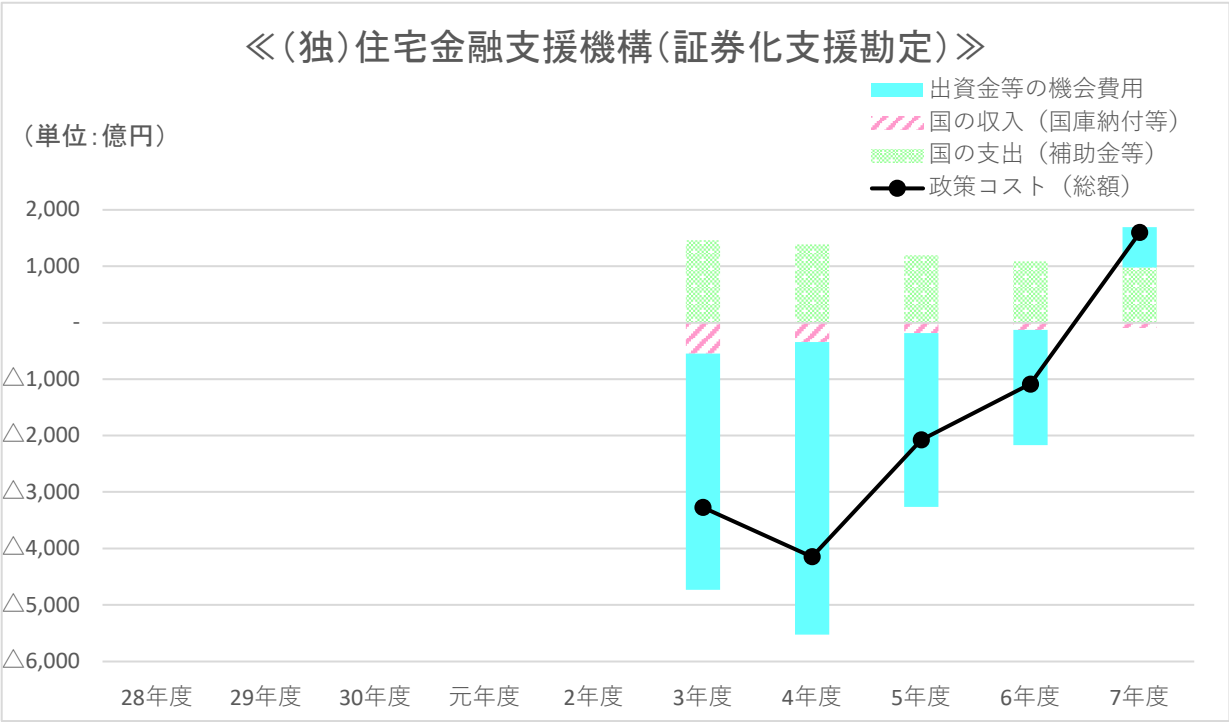
令和5年度に新規で発行したグリーン債及び政府保証付きグリーン債によるCO₂削減効果は、年間6,464トン※となった。

※発行額見合いの融資実行件数×「現在の平均的な省エネ性能水準の住宅」と比較した1年間当たりのCO₂削減量にて算出



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	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	7年度
政策コスト(総額)						△3,273	△4,146	△2,078	△1,088	1,594
国の支出(補助金等)						1,458	1,382	1,189	1,081	975
国の収入(国庫納付等)						△552	△347	△188	△131	△93
出資金等の機会費用						△4,179	△5,182	△3,079	△2,038	712

【政策コストの推移の解説】

- 令和3年度より財政投融資(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。
- 令和7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7年度)に対する財投機関の自己評価】

- 令和7年度の政策コストは、出資金等の機会費用が増加するため、2,682億円増加となっており、過去5年間の中でも最も高い水準となった。
- 経年比較分析においては、5年度実績確定及び6年度見込改定の事業量の減少等により、昨年度と比べて政策コストが994億円増加となった。
- 感応度分析(前提金利+1%ケース)においては、基本ケースと比較して出資金等の機会費用が増加するため、政策コストは1,992億円増加となった。
- 一方、当該事業は民間金融機関による長期固定金利住宅ローンの供給及び省エネルギー性に優れた住宅の普及の支援を行っており、社会課題の解決に対して、一定の貢献を果たしていると評価できる。

(参考) 貸借対照表、損益計算書

貸借対照表

(単位:百万円)

科目	5年度末実績	6年度末見込	7年度末計画	科目	5年度末実績	6年度末見込	7年度末計画
(資産の部)				(負債及び純資産の部)			
現金預け金	251,716	338,525	340,844	借入金			
現金	0	—	—	民間借入金	51,550	49,850	55,000
預け金	229,040	316,696	324,169	他勘定借入金	230,678	230,678	234,813
代理店預託金	22,676	21,829	16,675	債券	17,912,337	17,809,959	17,877,856
金銭の信託	106,285	26,328	26,330	政府保証債券	690,000	930,000	995,000
有価証券	678,626	670,431	393,207	貸付債権担保債券	14,146,213	14,013,597	14,252,638
買取債権	18,515,822	18,495,067	18,817,076	一般担保債券	2,486,153	2,366,153	2,168,643
その他資産	20,249	20,161	19,204	住宅宅地債券	589,624	500,007	461,519
未収収益	13,274	14,285	14,174	債券発行差額	346	201	57
繰延金融派生商品損失	5,280	4,358	3,474	保険契約準備金			
未収保険料	10	9	8	支払備金	4	4	4
その他の資産	1,073	1,070	1,071	預り補助金等	51,687	37,966	31,953
他勘定未収金	612	439	477	預り住宅金融円滑化緊急対策費補助金	34,284	29,022	25,549
有形固定資産	26,069	24,919	24,161	預り優良住宅整備促進事業等補助金	17,402	8,944	6,405
建物	11,226	10,643	11,793	預り災害復興住宅融資等緊急対策費補助金	1	0	—
土地	12,869	12,020	11,469	その他負債	102,540	167,773	125,650
建設仮勘定	826	1,262	8	未払費用	14,574	17,455	16,339
その他の有形固定資産	1,148	994	891	繰延金融派生商品利益	960	758	580
無形固定資産				未払買取代金	67,908	143,421	102,375
ソフトウェア	4,961	5,786	5,741	その他の負債	5,382	6,132	6,356
保証債務見返	1,591,848	1,666,529	1,761,142	他勘定未払金	13,716	7	—
貸倒引当金	△ 65,856	△ 79,253	△ 80,632	引当金	6,472	6,301	6,483
				賞与引当金	400	427	428
				退職給付引当金	6,073	5,874	6,055
				保証債務	1,591,848	1,666,529	1,761,142
				(負債合計)	19,947,116	19,969,061	20,092,902
				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	657,485	674,314	689,052
				前中期目標期間繰越積立金	21,063	20,314	27,305
				住宅金融支援機構法第18条第2項積立金	465,962	465,962	644,155
				積立金	92,879	170,459	—
				当期末処分利益	77,580	17,578	17,592
				(うち当期総利益)	77,580	17,578	17,592
				(純資産合計)	1,182,604	1,199,433	1,214,172
資産合計	21,129,720	21,168,494	21,307,073	負債・純資産合計	21,129,720	21,168,494	21,307,073

(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	5年度実績	6年度見込	7年度計画
経常収益	285,437	272,393	281,560
資金運用収益	244,121	237,047	248,720
保険引受収益	123	110	98
役務取引等収益	158	161	171
補助金等収益	34,835	34,417	31,797
その他業務収益	48	34	35
その他経常収益	6,153	624	738
経常費用	208,808	256,209	266,821
資金調達費用	119,236	124,837	143,276
保険引受費用	1,962	3,114	3,397
役務取引等費用	21,641	32,498	25,173
その他業務費用	4,611	4,377	5,665
営業経費	16,859	21,795	26,424
その他経常費用	44,499	69,587	62,886
経常利益	76,629	16,184	14,739
特別利益	—	766	—
有形固定資産処分益	—	766	—
特別損失	—	120	—
有形固定資産処分損	—	120	—
当期純利益	76,629	16,829	14,739
前中期目標期間繰越積立金取崩額	951	749	2,853
当期総利益	77,580	17,578	17,592

(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。