

(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	7年度	8年度	増減	主な増減要因
1.国の支出(補助金等)	975	872	△102	・6年度実績確定及び7年度見込改定の事業量の減少による政府補助金の減少(△102億円)
2.国の収入(国庫納付等) ※	△93	△115	△22	・政府補助金の運用利回りが上昇し、国庫納付金が増加(△22億円)
3.出資金等の機会費用分	712	4,669	+3,956	・前提金利の上昇による出資金等の機会費用の増加(+3,595億円)
1～3 合計＝政策コスト(A)	1,594	5,427	+3,833	
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) 8年度政策コスト【再掲】	5,427
① 分析期首までに投入された出資金等の機会費用分	3,625
② 分析期間中に新たに見込まれる政策コスト	1,801
国の支出(補助金等)	872
国の収入(国庫納付等) ※	△115
剰余金等の機会費用	1,044
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) 8年度政策コスト【再掲】	5,427
① 繰上償還	△96
② 貸倒	2,429
③ その他(利ざや等)	3,094

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
+1,695	・6年度実績確定及び7年度見込改定に伴う事業量減少によるコスト増 (+638億円) ・事務費の増によるコスト増 (+594億円) ・繰上償還の減によるコスト増 (+565億円)

③ 感応度分析(前提条件を変化させた場合)

(単位:億円)

(A) 8年度政策コスト【再掲】	前提金利+1%ケース	増減額	増減理由
5,427	7,203	+1,776	・前提金利の上昇により、出資金等の機会費用が増加(+2,503億円)するため。
(A) 8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
5,427	5,473	+46	・貸倒償却が増加することにより、期末準備金残高が減少(+46億円)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

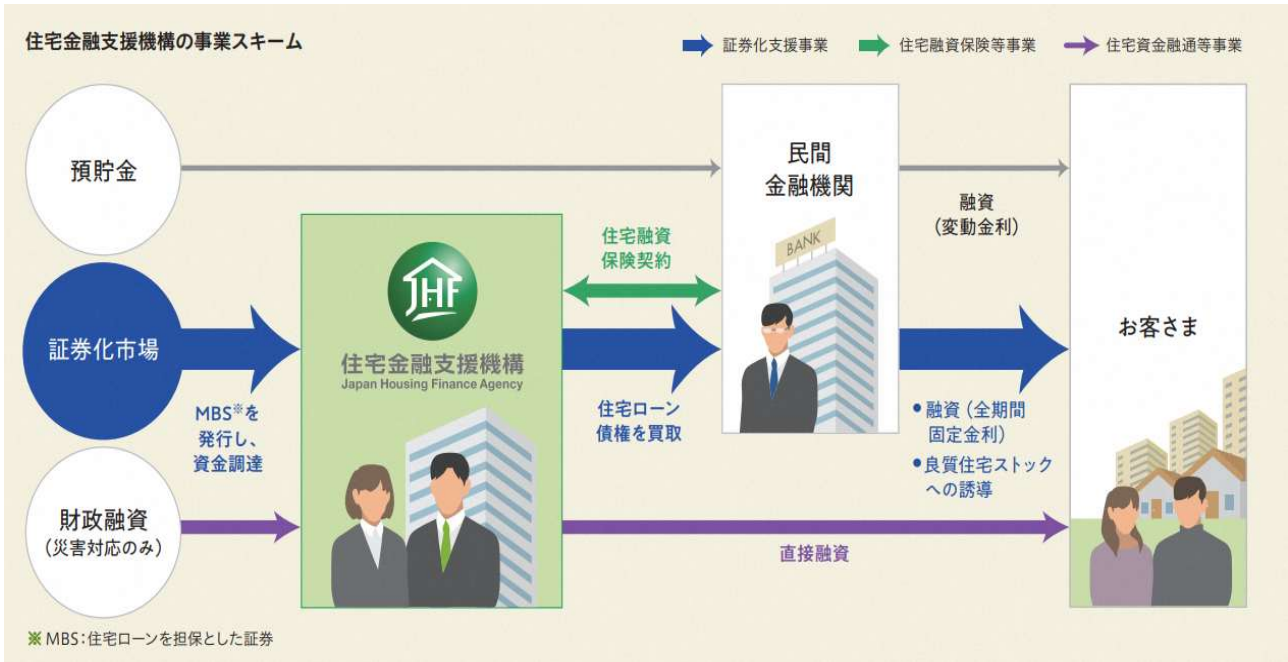
- [試算の概要]
- ① 8年度財政投融资を活用しない事業を含む証券化支援事業(買取型)全体を対象としている。
 - ② 既存の買取債権残高18兆1,047億円(令和6年度末時点)に加え、買取予定額は、7年度は1兆549億円、8年度は1兆2,712億円に基づいて試算している。
 - ③ 8年度から最長の債権が回収される43年度までの36年間について試算している。
- [将来の事業見通しの考え方]
- ① 利息収入については、既存の貸付金の約定条件に加え、8年度事業計画に基づき算出している。
 - ② 繰上償還と貸倒償却については、過去の実績に基づいて推計した率を試算前提としている。
 - ③ 営業経費(人件費及び事務費)については、令和9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: %)

	(実績)							(見込)	(決定)	(試算前提) ※
年 度	30	元	2	3	4	5	6	7	8	9～43
繰上償還率	3.91	3.38	3.46	4.00	3.12	2.71	2.66	2.07	0.57	1.74
貸付金償却率	0.04	0.04	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.16	0.15	0.18

※平均値を記載している。

4. 事業スキーム(図示)



5. 当該事業の成果、社会・経済的便益など

【証券化支援事業(フラット35買取型)】

■当該事業の成果

○買取実績(令和7年度までの累計)

件数 1,370,937件 金額 37兆377億円

○買取実績(令和7年度)

件数 30,540件 金額 9,973億円

○買取実績の推移(直近10年間)

	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	令和7年度
件数	116,190	87,551	76,972	76,460	71,067	61,269	46,130	29,246	24,975	30,540
金額(億円)	32,010	25,156	22,732	23,252	22,011	19,187	15,091	9,399	7,863	9,973

■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。

○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6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7,147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CO2削減量により算出

【フラット35】および【フラット35】S各プランのCO2排出量等の詳細

分類	基準	CO2排出量を 考える際の指標	CO2排出量 (新築戸建住宅) ※1		CO2排出量 (新築マンション) ※2	
現在の平均的な 省エネ性能水準の住宅	断熱等性能等級4 かつ 一次エネルギー消費量等級4	一次エネルギー 消費量等級4	3,675kg		2,862kg	
【フラット35】S (金利Bプラン) 省エネルギー性	断熱等性能等級4 かつ 一次エネルギー消費量等級6	一次エネルギー 消費量等級6	3,128kg	3,402kg (平均値)	2,435kg	2,649kg (平均値)
	断熱等性能等級5 かつ 一次エネルギー消費量等級4	一次エネルギー 消費量等級4	3,675kg		2,862kg	
【フラット35】S (金利Aプラン) 省エネルギー性	断熱等性能等級5 かつ 一次エネルギー消費量等級6	一次エネルギー 消費量等級6	3,128kg		2,435kg	
【フラット35】S (ZEH)	『ZEH』、Nearly ZEH、 ZEH Oriented ※3	『ZEH』	944kg		732kg	

※1 建築物省エネ法に基づき積算した戸建住宅（地域区分6（東京23区等）、住宅規模120m2、暖房方式：居室のみ等）の一次エネルギー消費量からCO2排出量を算出したもの

※2 建築物省エネ法に基づき積算した共同住宅（地域区分6（東京23区等）、住宅規模70m2、暖房方式：居室のみ等）の一次エネルギー消費量からCO2排出量を算出したもの

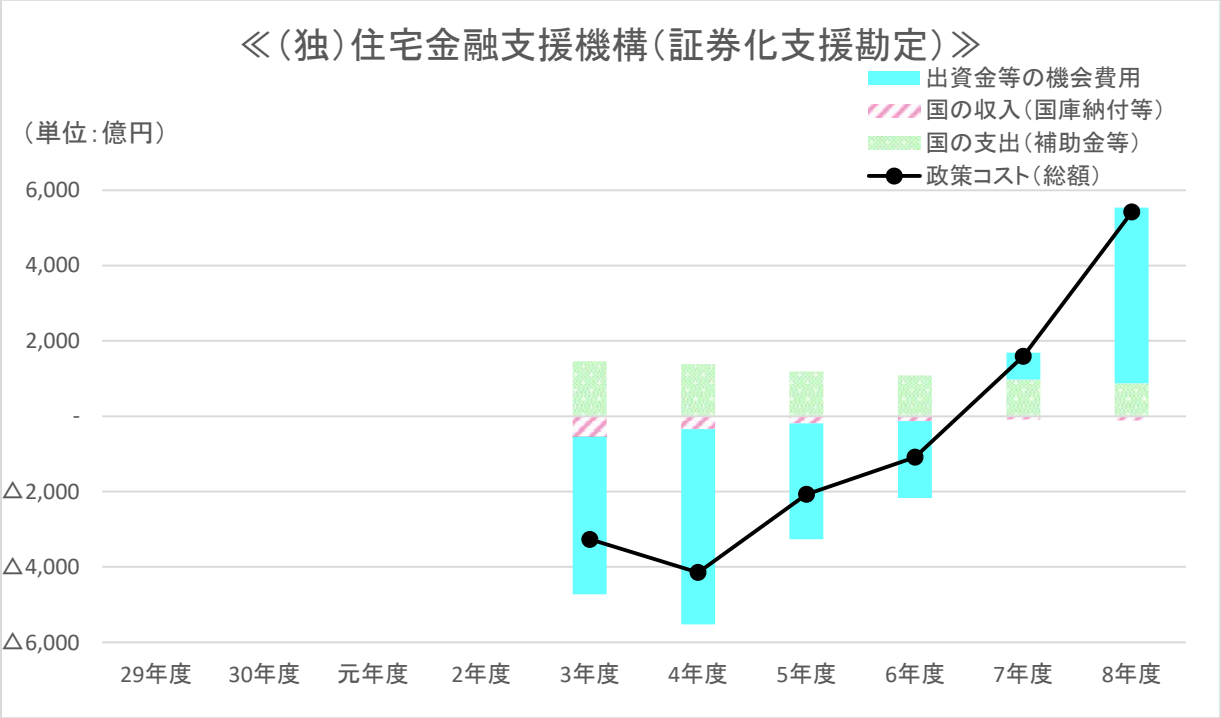
※3 新築マンションに関しては、『ZEH-M』、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready、ZEH-M Orientedとなります。

(参考) 財投機関の財務状況については、以下のURLより御覧いただけます。

<https://www.bb.mof.go.jp/server/2026/dlpdf/DL202614001.pdf#page=669>

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	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	8年度
政策コスト(総額)					△3,273	△4,146	△2,078	△1,088	1,594	5,427
国の支出(補助金等)					1,458	1,382	1,189	1,081	975	872
国の収入(国庫納付等)					△552	△347	△188	△131	△93	△115
出資金等の機会費用					△4,179	△5,182	△3,079	△2,038	712	4,669

【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。
- ・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。
- ・令和8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8年度)に対する財投機関の自己評価】

- ・令和8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、3,833億円増加となっており、過去6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、6年度実績確定及び7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1,695億円増加となった。
- ・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1,776億円増加となった。
- ・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。