

2024年度 投資家向け説明資料

2024年 7月 1日



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構



■ ご挨拶

皆さまには、平素より機構業務に格段のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本資料には、2024年度における住宅金融支援機構の取組、2024年度債券発行計画、2023事業年度決算の概要等について記載しておりますので、当機構への一層のご理解を賜れば幸いです。

これからも、投資家の皆さまのご理解とご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

目 次

I. 住宅金融支援機構の概要と役割	3
II. 【フラット35】及びMBS・SB・政府保証債の発行実績	10
III. 2024年度における住宅金融支援機構の取組	18
IV. 2024年度債券発行計画等	27
V. 2023事業年度決算の概要等	31

SDGsと住宅金融支援機構の取組について

SDGsとは、2015年9月に国連加盟国によって採択された、「持続可能な開発のための2030アジェンダ」の中で、貧困の根絶や格差是正、働きがい、環境保護など17のゴール（目標）とそれを達成するために定めた169のターゲットで構成されています。

本資料では、住宅金融支援機構の政策課題への取組項目に、関連性が高い目標のアイコンを併記しています。



画像出典：国際連合広報センター



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構



I. 住宅金融支援機構の概要と役割

1. 政府・政策との一体性

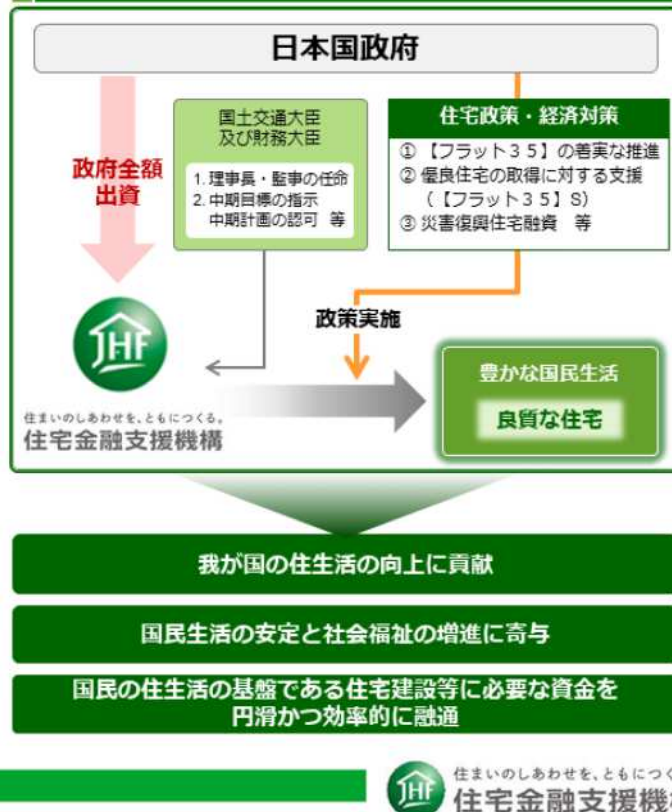
住宅金融支援機構の概要

- 組織名称 独立行政法人 住宅金融支援機構（略称：JHF）
- 設立 2007年4月1日（旧住宅金融公庫1950年設立）
- 設立根拠法 独立行政法人通則法及び独立行政法人住宅金融支援機構法
- 主務大臣 国土交通大臣及び財務大臣
- 理事長 毛利 信二
- 目的 一般の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の貸付債権の譲受け等の業務を行うとともに、一般の金融機関による融通を補完するための災害復興建築物の建設等に必要な資金の貸付けの業務を行うことにより、住宅の建設等に必要な資金の円滑かつ効率的な融通を図り、もって国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与します。
- 資本金 6,920億9,542万円（2024年3月31日時点、全額政府出資）
- 役職員数 941人（2024年4月1日時点）
- 本店 〒112-8570 東京都文京区後楽1-4-10
- 支店 全国主要都市に8店舗（北海道、東北、東海、近畿、北陸、四国、中国、九州）



■ 買取債権等残高 22兆8,868億円（2024年3月31日時点）

政府・政策との一体性



■ 政府・政策との一体性

住宅金融支援機構では、民間金融機関による全期間固定金利の住宅ローンの供給を支援する証券化支援業務を業務の柱とするほか、民間金融機関が住宅ローンを円滑に供給するための住宅融資保険等業務や、政策上重要で民間金融機関では対応が困難な分野への融資業務などを行っています。

住宅金融支援機構は、日本国政府が全額出資する独立行政法人であり、国の政策実施機関として住宅政策や経済対策に取り組んでいます。

引き続き、我が国の住生活の向上を金融面から支援し、政策実施機能の最大化を図るべく、取り組んでまいります。

2. 沿革



5

■ 沿革

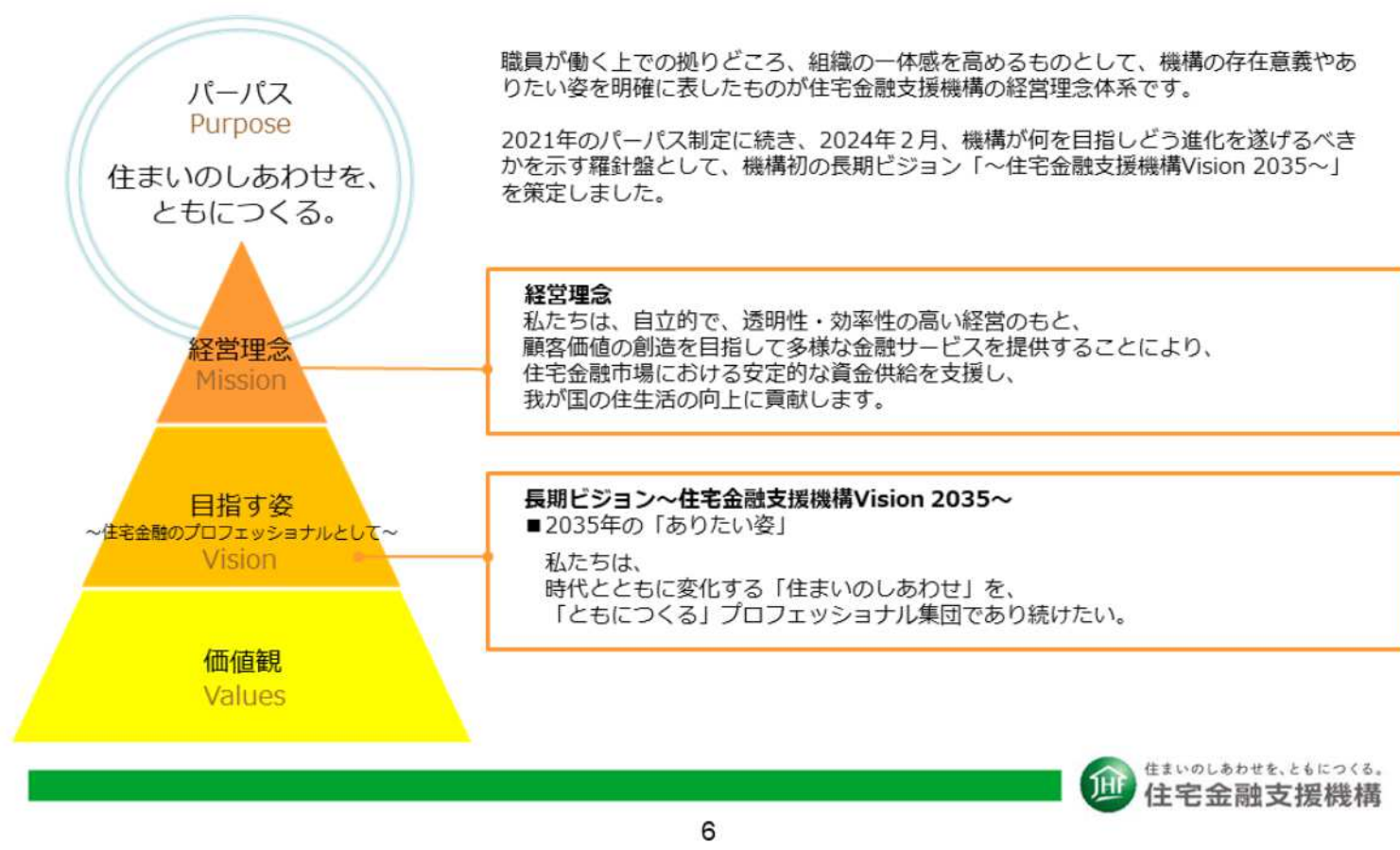
住宅金融公庫から始まり、住宅金融支援機構となった後の現在に至る沿革を示しています。

2007年4月1日の機構設立後、第一期及び第二期中期目標期間を通じて、財務内容の改善に取り組んできました。

第三期中期目標期間においては、「政策実施機能の最大化」に向けて、ステークホルダーと連携して、様々な課題に取り組み、着実に目標を達成するなど成果をあげてきました。

2021年度からスタートした第四期中期目標期間では、これまでの取組を継続するとともに、「住宅政策上の課題等への対応」、「第三期に顕在化した課題への対応」、「デジタル化への対応」等にも取り組んでまいります。

3. 経営理念体系



6

■経営理念体系

「住まい」は幸せの原点であると住宅金融支援機構は考えます。

「住まいのしあわせ」を、「ともしつくる」

これが、私たちの使命です。

今、私たちを取り巻く環境は、大きな変化の時を迎え、不確実性は一層高まりつつあります。

コロナ災禍を乗り越えても人口減少・高齢化に歯止めがかからず、災害の懸念や金利・物価上昇が収まらない、そのような中で、機構が何を目指し、どう進化を遂げるべきかを示す羅針盤として、初めての長期ビジョンを策定しました。

機構は、これから先の10年も、多くのステークホルダーの皆さまの信頼とご理解をいただきながら住宅金融を通じて様々な住まいのしあわせをつくり上げていきます。

4. 第四期中期目標・中期計画について

- 地域の政策課題の解決に向けて、ステークホルダーと連携した取組をより一層深化させて政策実施機能の最大化を図ります。

地域の政策課題

災害の激甚化・
多頻度化や高齢年
マンションの増加

高齢者の
居住安定化

コロナ禍による
経済社会活動の
変化

少子高齢化や
地方圏の人口減少

地域の政策課題解決

住宅政策上の課題等への対応

- 全国で頻発する災害に対する復興支援や子育て・移住世帯の支援など各地域の課題解決に資する対応
- 高齢者が安心して居住することができる環境の整備等の国や地方公共団体が抱える課題に、【フラット35】や【リ・バース60】、災害復興住宅融資といった多様な金融サービスとこれまで取り組んできたノウハウを活かした積極的な関与
- 高齢年マンションへの社会的な課題意識の高まりを受け、マンションの維持管理・再生支援に関する課題に対応
- 新型コロナウイルス感染症の影響を受け、返済にお困りのお客さまからのご相談や返済方法の変更の取組における公的機関としての顧客に寄り添った丁寧な対応

第三期に顕在化した課題への対応

- 第三期に顕在化した【フラット35】の不適正利用等への対応

デジタル化への対応 等

- 国のデジタル化の動きを踏まえ、国民・事業者の負担の軽減・利便性の向上等を目指した計画的なデジタル化の推進
- BCP体制・システム基盤等の整備（緊急時における業務実施体制やシステム基盤等の整備）

多様な金融サービスを提供



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

■ 第四期中期目標・中期計画について

「住宅政策上の課題等への対応」、「第三期に顕在化した課題への対応」、「デジタル化への対応」について説明します。

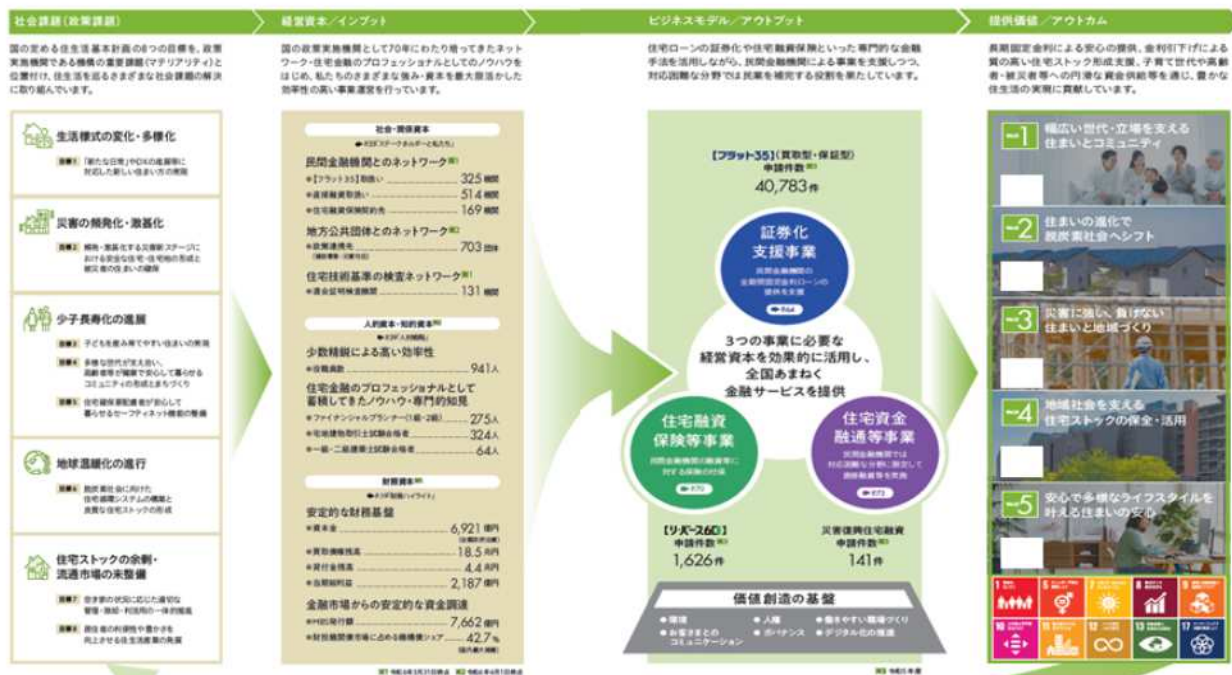
1つ目の「住宅政策上の課題等への対応」ですが、地域の政策課題の解決に向けて、ステークホルダーと連携した取組をより一層深化させて、「政策実施機能の最大化」を図ってまいります。【フラット35】、【リ・バース60】、災害復興住宅融資等といった多様な金融サービスとこれまでのノウハウを活かし各地域の課題解決に取り組むとともに、「令和6年能登半島地震」により被災された方々に寄り添った丁寧な対応を継続してまいります。

また、2つ目の「第三期に顕在化した課題への対応」ですが、【フラット35】の投資目的などの不適正利用への対応といった、第三期に顕在化した課題についても、引き続き着実に取り組んでまいります。

そして、3つ目の「デジタル化への対応」ですが、国のデジタル化の動きを踏まえ、第四期中期目標においては「国民・事業者の負担の軽減・利便性の向上等を目指した取組として、デジタル化を計画的に推進すること」とされており、機構としても積極的にデジタル化の推進に取り組んでまいります。

5. 社会課題・住生活の課題に対しての対応

価値創造プロセス



社会課題・住生活の課題に対しての対応

住宅金融支援機構は、政府方針に基づく住宅政策の実現及び環境問題や社会問題等の様々な社会課題に対応するため、証券化支援事業、住宅融資保険等事業、住宅資金融通等事業の3事業を通じて価値創造を図り、ステークホルダーの皆さまへ提供してまいります。

今後もステークホルダーの皆さまとの協働・対話を通じて、価値創造プロセスの改善に努め、さらなる価値向上に取り組むとともに、社会課題の解決による持続可能な社会の実現（SDGs）に寄与してまいります。

6. 気候変動対策に関する情報開示の充実

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向け、多様な金融サービスの提供等を通じて気候変動対策を進めるとともに、気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）の提言に対し2022年6月に賛同しています。
- TCFDの提言に基づき機構が開示する内容の詳細については、2023年度発行の「統合報告書2023（p.39～40）」に掲載しています。

TCFDの開示推奨項目と住宅金融支援機構の取組内容

ガバナンス

- ・ 国の政策実施機関としての機能の最大化を目指している中で、気候変動への対応は重大な経営課題と位置付けており、そのリスクと機会については、各種リスク管理委員会および役員会において審議等を行う。

戦略

- ・ 「住生活基本計画」（令和3年3月19日閣議決定）に掲げられた「脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成」に資するように、省エネルギー性に優れた住宅を対象として、民間金融機関による住宅ローンの供給を支援し、また民間金融機関だけでは対応が困難な分野への資金の融通を補完する。
- ・ 今後更に示されていく国の脱炭素社会に向けた対策に沿って、住宅のエネルギー消費性能向上を図るための住宅金融商品の開発や改善を進めていく。なお、新築住宅に加えて既存住宅に対する取組も良質な住宅ストックの形成の観点から発展させる。
- ・ 省エネルギー性に優れた住宅を対象とした住宅ローンを資金使途としたグリーンボンドを継続的に発行し、ESG投資ニーズに対応する。

リスク管理

- ・ 気候変動に起因する自然災害を踏まえた物理的リスクについて管理等を適切に行う。
- ・ 気候変動に伴う移行リスクについても、その特定、評価等に取り組んでいく。

※各グラフの計算根拠等の詳細については、統合報告書2023（p.40）をご覧ください。
統合報告書2023は機構ホームページにも掲載しています。

指標・目標

- ・ 事業活動に伴う温室効果ガス（GHG）排出量となるScope1・Scope2に関する環境配慮対応状況を把握するとともに、これらに関する具体的な目標を設定し管理する。

事業活動に伴うCO₂排出量（Scope1、Scope2）



- ・ 【フラット35】S（省エネルギー性）でのCO₂排出量削減効果等を積算し、環境負荷低減への貢献について開示する。

現在の平均的な省エネ性能水準の住宅と

【フラット35】S各プラン適合住宅におけるCO₂排出量（新築戸建住宅）※1



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

■ 気候変動対策に関する情報開示の充実

住宅金融支援機構では、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた取組の状況を皆様にご知っていただくため、TCFD提言に基づき、統合報告書2022に引き続き「統合報告書2023」でも情報開示を行っています。

内容を一部ご紹介させていただきます。右下のグラフをご覧ください。

住宅金融支援機構では【フラット35】Sの基準ごとに、新築住宅のCO₂排出量削減効果を積算しています。

現在の平均的な省エネ性能水準の住宅と比較して、Bプラン基準では▲7.4%、Aプラン基準では▲14.8%、ZEH基準では▲74.1%の削減効果が見込めます。

今後も、こうした省エネ性の高い住宅の普及に向け、住宅金融支援機構として積極的に取り組んでまいります。



Ⅱ. 【フラット35】及びMBS・SB・政府保証債の発行実績

1. 2023年度 事業・調達実績概要

2023年度事業実績

(単位：戸、億円)

証券化
支援事業

【フラット35】
等

2023年度				
	事業計画		実績	
	戸数	金額	戸数	金額
買取型	70,500	21,440	29,246	9,399
保証型	10,500	3,193	3,862	1,247
合計	81,000	24,633	33,108	10,646

住宅融資
保険等事業

【リバース60】
等

2023年度		
事業計画（保険価額の総額）	金 額	5,391
実績（保険関係成立）	件 数	28,604
	金 額	2,436

※事業計画及び実績には、家賃債務保証保険を含みます。

(単位：戸、億円)

住宅資金
融通等事業

災害復興住宅融資
等

2023年度				
	事業計画		貸付契約実績	
	戸数	金額	戸数	金額
合計	18,540	1,980	16,296	1,223

※貸付契約実績とは、機構が融資することを承認した実績をいいます。

※各々の単位未満を四捨五入しているため、合計と内訳は一致しない場合があります。

2023年度調達実績

(単位：億円)

貸付債券担保
(MBS)

合計

2023年度	
発行計画額	発行実績額
17,860	7,662

一般担保債券
(SB)

合計

2023年度	
発行計画額	発行実績額
830 (3,885)	830

政府保証債
(グリーンボンド)

合計

2023年度	
発行計画額	発行実績額
2,300 (2,200)	2,300

住宅宅地債券
(マンションすまい・名簿)

合計

2023年度	
発行計画額	発行実績額
1,780	1,361

財政投融资

合計

2023年度	
調達計画額	調達実績額
307	59

※億円未満を四捨五入しています。

※一般担保債券及び政府保証債の計画は変更後の計画額、（ ）内は当初計画額です。

住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構

2. 全期間固定金利の住宅資金を全国あまねく安定的に提供 （【フラット35】の実績）



- 民間金融機関と提携して全期間固定金利型の住宅ローン【フラット35】を提供しています。
- 【フラット35】は、これまでに約139万件のお客さまにご利用いただいております。（2023年度末時点）

【フラット35】利用累計件数の推移



12

■ 全期間固定金利の住宅資金を全国あまねく安定的に提供（【フラット35】の実績）

2023年度の【フラット35】のご利用件数は、【フラット35】と民間金融機関の提供する変動金利型の住宅ローンとの金利差の拡大により、2022年度に比べると少なく（▲39%）になりましたが、3万3千件のご利用をいただきました。

その結果、2023年度末時点の累計で139万1千件のお客さまにご利用をいただいております。

今後とも政策実施機関としての役割を果たすべく務めるとともに、皆さまのご期待に応えられるよう取り組んでまいります。

【参考：【フラット35】の実行件数及び実行金額（2023年度末時点累計）】

	買取型	保証型	合計
実行件数 （累計）	1,315,422件	75,340件	1,390,762件
実行金額 （累計）	35兆2,541億円	2兆1418億円	37兆3,959億円

3. MBSの発行実績

- 【フラット35】の資金調達を主眼に発行するMBSの発行額累計は、35兆円超までに成長しています。（2023年度末時点）
- MBSを安定的に発行することにより証券化市場におけるベンチマーク性を高め、日本におけるMBS市場の発展を支援しています。

MBSの発行累計額の推移



13

■ MBSの発行実績

【フラット35】の資金調達を主眼とし、毎月発行している月次MBSの2023年度の発行額は、引き続き多くのお客さまに【フラット35】をご利用いただいた結果、7,662億円となり、月次MBS、S種MBS及びT種MBSをあわせた2023年度末時点の発行累計額は35兆6,696億円となりました。

これからも、MBSを安定的に発行することにより、証券化市場におけるMBSのベンチマーク性を高め、日本におけるMBS市場の発展を支援してまいります。

【参考:MBSの発行実績(2023年度末時点)】

発行金額(単年)	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
月次MBS	1兆7,444億円	1兆5,210億円	1兆2,154億円	7,662億円
T種MBS	1,700億円	—	—	—

	月次MBS	S種MBS	T種MBS	合計
発行金額(累計)	29兆7,496億円	5兆4,000億円	5,200億円	35兆6,696億円

4. S Bの発行実績

- 様々な資金使途を目的に発行するS Bの発行額累計は、約6.3兆円まで増加しています。（2023年度末時点）
- 多様な年限で発行していること、投資家の皆さまの需要に応じて発行額を増額すること等を通じて多種多様な投資家の皆さまのニーズに対応しています。

S Bの発行累計額の推移



14

■ SBの発行実績

【フラット35】だけではなく賃貸住宅融資や旧住宅金融公庫時代の直接融資事業に係るリファイナンス等、様々な資金使途を目的に発行しているSBの2023年度の発行額は830億円となり、2023年度末時点の累計では6兆2,601億円となりました。

実際の事業量や資金繰り等を踏まえ、多様な年限で発行していることや投資家の皆さまの需要に応じて発行額を増額すること等を通じて、多種多様な投資家の皆さまのニーズに対応しています。

【参考：SBの発行実績（2023年度末時点）】

発行年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
発行金額(単年)	6,100億円	7,150億円	5,050億円	2,070億円	830億円

発行年限	3年債	5年債	7年債	10年債	12年債
発行金額(累計)	700億円	1兆6,013億円	100億円	1兆9,588億円	530億円
発行年限	15年債	20年債	30年債	40年債	合計
発行金額(累計)	8,694億円	1兆1,726億円	5,150億円	100億円	6兆2,601億円

5. 政府保証債の発行実績

- 2021年6月に国内初の政府保証付きグリーンボンドを発行し、発行額累計は6,900億円まで増加しています。（2023年度末時点）
- 政府保証付きグリーンボンドの発行により省エネルギー性に優れた住宅の更なる普及促進を図り、政府と一体となり脱炭素社会の実現に向け貢献しています。

政府保証付きグリーンボンドの発行累計額の推移



（参考1）政府保証債（グリーンボンド）発行のイメージ



（参考2）2009年度以前の政府保証債の発行実績

発行年度	2000年度	2001年度	2009年度
発行金額	6,016億円	1,100億円	950億円

※ 2009年度以前に発行した政府保証債はグリーンボンドではありません。
 ※ 上表の債券は、全て償還済みです。

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

■ 政府保証債の発行実績

旧住宅金融公庫時代の2000～2001年度に、発行年限10年で合計8回、合計7,116億円、住宅金融支援機構となってからは2009年度に発行年限3年で合計4回、合計950億円の政府保証債を発行しています。

2021年6月に2009年度以来となる政府保証債（5年債、1,000億円）をグリーンボンドとして発行しました。こちらは省エネルギー性に優れた住宅の更なる普及促進を支援するために、機構が2018年度から発行しているグリーンボンドに政府保証を付けた、国内初の政府保証付きグリーンボンドです。

政府保証付きグリーンボンドの発行により、【フラット35】等の取組について広く知っていただくとともに、より幅広い投資家の皆さまから資金調達の面でサポートをいただくことで、政策実施機関として省エネルギー性に優れた住宅の更なる普及促進を図り、政府と一体となって脱炭素社会の実現に向け貢献してまいります。

6. MBS・SB・政府保証債(グリーンボンド)の商品性

商品性等の比較

	機構MBS	機構SB	機構政府保証債 (グリーンボンド)
発行目的	■【フラット35】の買取り(月次MBS)	■【フラット35】の買取り ■賃貸住宅融資 ■旧住宅金融公庫時代の直接融資事業に係るリファイナンス	■【フラット35】の技術基準を満たす住宅のうち「省エネルギー性に優れた住宅」を対象とした住宅ローン債権の買取り等
担保	貸付債権担保	一般担保	一般担保
発行時の債券格付	S&P : AAA※1 R&I : AAA	S&P : A+ R&I : AA+	-
償還方法	月次パススルー方式	満期一括償還	満期一括償還
BISリスクウェイト※2	10% (標準的手法)		0% (標準的手法)
日銀適格担保要件	充足		
大口信用供与等規制	対象外		

※1 S&Pが付与する機構MBSの格付には、ストラクチャード・ファイナンス格付けの識別子「(sf)」が付記されます。

※2 BIS規制による自己資本比率は、自己資本をリスク資産で除して求めます。資産には種類ごとにリスクに応じた掛け目があり、これをリスクウェイトといいます。

※3 法律の定めるところにより、予算について国会の議決を経、又は承認を受けなければならない法人

(一般担保)

- 機構SBは、独立行政法人住宅金融支援機構法第19条第4項の規定に基づく一般担保付債券であり、債権者(機構SBの投資家)は機構の財産について他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利(先取特権)を有します。
この先取特権の順位は、民法の規定による一般の先取特権に次いで、優先度の高いものです(同条第5項)。

(月次パススルー方式)

- 機構MBSの償還額は、裏付資産となる住宅ローンの返済状況に応じて変化します。毎月10日の償還金額は、その前月の25日に、前々月の住宅ローン回収実績に応じて決定します。

(大口信用供与等規制の対象外)

- 住宅金融支援機構は、銀行法施行令においてこの規制の適用除外として規定される「特別の法律により設立された法人で、国、同号に掲げる法人^{※3}及び地方公共団体以外の者の出資のないもののうち、当該特別の法律により債券を発行することができる法人」に該当します。



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

■ MBS・SB・政府保証債(グリーンボンド)の商品性

MBSは、受益権行使事由発生前は機構の信用力で元利金を支払う財投機関債であり、受益権行使事由発生後は財投機関債から受益権に切り替わる仕組みとなっています。

担保は貸付債権担保で、適格基準を満たしている住宅ローン債権のみを裏付資産としています。

債券格付については十分な超過担保を設定することにより、S&PおよびR&Iから発行時に日本国債を上回るAAA(最高位)の格付を取得しています。

信用リスクを極限まで抑えることにより、金利リスクや繰上償還リスクに着目したMBS投資が可能になります。

SBは、一般担保付きの財投機関債であり、S&PおよびR&Iから発行時に日本国債と同等の格付を取得しています。

政府保証債(グリーンボンド)は、政府が元金および利息の支払いを保証しており、国債に次ぐ安全資産とされている債券であり、BISリスクウェイトは国債と同じ0%です。

また、政府保証債のため債券格付は取得していませんが、投資家の皆さまからは日本国債と同等の信用力と評価され、購入いただいています。

7. グリーンボンドについて

- 2018年度から、住宅ローンを資金使途とするグリーンボンドを発行しています。

グリーンボンドの発行について

目的 省エネ住宅普及の取組について広く知っていただくとともに、
意義 政策実施機関として脱炭素社会の実現に向け貢献

- 2019年1月に国内初の住宅ローンを資金使途とするグリーンボンドをSBで発行して以来、省エネ性に優れた住宅の普及促進に取り組んでいます。
- 2021年6月、脱炭素社会の実現に向け省エネルギー性に優れた住宅の更なる普及促進に取り組んでいくことを目的とし、国内初となる政府保証付きグリーンボンドを発行しました。
- 機構のグリーンボンド発行の枠組みは、国際資本市場協会（ICMA）の「グリーンボンド原則2021」及び環境省の「グリーンボンドガイドライン2022年版」に適合するものとして第三者評価※1を得ています。

グリーンボンドの対象とするフラット35の技術基準

グリーンボンドは、2017年度以降に買い取った【フラット35】のうち一定の省エネルギー性能を満たす住宅ローン債権に充当※2します。

一定の省エネルギー性能を満たす金利プラン（一部）※1		省エネルギー性能※1
【フラット35】S（ZEH）		ZEH
【フラット35】S（省エネルギー性）	新築Aプラン	認定低炭素住宅 性能向上計画認定住宅
	新築Bプラン（中古Aプラン）	断熱等性能等級5かつ一次エネルギー消費量等級6 断熱等性能等級4かつ一次エネルギー消費量等級6 断熱等性能等級5かつ一次エネルギー消費量等級4
【フラット35】リノベ（省エネルギー性）	Aプラン	断熱等性能等級4かつ一次エネルギー消費量等級6 断熱等性能等級5かつ一次エネルギー消費量等級4
【フラット35】S（耐久性・可変性）	新築Aプラン	長期優良住宅

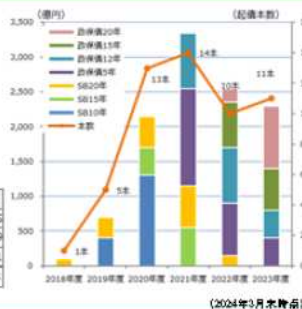
※2 グリーンボンドは、2023年10月以降に発行した【グリーンリフォームローン】の融資金にも充当します。

※1 詳細は株式会社格付投資情報センターによる第三者評価をご覧ください。（<https://www.jfr.go.jp/enrator/greenbond/gaenr.htm>）

グリーンボンドの発行実績

発行額	10年債	15年債	20年債	合計	本数
2018年度			100	100	1
2019年度	400		300	700	5
2020年度	1,300	400	450	2,150	13
2021年度		550	600	1,150	9
2022年度			150	150	1
合計	1,700	950	1,600	4,250	29

政府保証債	5年債	12年債	15年債	20年債	合計	本数
2021年度	1,400	800	0	0	2,200	5
2022年度	750	800	650	200	2,400	9
2023年度	400	400	600	900	2,300	11
合計	2,550	2,000	1,250	1,100	6,900	25



グリーンボンドのレポーティング

- 環境改善効果（2023年度末現在）

グリーンボンドによるCO2排出量削減効果を推計しています。

年間6,464トン

= 2023年度に発行したグリーンボンドによるCO2排出量削減効果（※）

（※）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 で推計



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

■ グリーンボンドについて

機構のグリーンボンドは、国際資本市場協会（ICMA）の「グリーンボンド原則（GBP）2021」及び環境省の「グリーンボンドガイドライン2022年版」に適合していることが確認された「住宅金融機構グリーンボンド」発行概要に基づき発行しています。2017年度以降に買い取った【フラット35】のうち一定の省エネルギー性能を満たす住宅ローン債権等に充当します。

SBでは10年債、15年債、20年債、政府保証付きグリーンボンドでは5年債、12年債、15年債、20年債と多様な年限を発行することで、より一層幅広い投資家の皆さまにご参加いただいております。グリーンボンドへの投資を表明していただいた投資家数は2024年3月末時点で246件となっています。

※グリーンボンドへの投資表明は任意となっております。

また、グリーンボンドによる環境改善効果（CO2排出量削減効果）の推計値は、年間6,464トンとなりました。



Ⅲ. 2024年度における住宅金融支援機構の取組

1-1. 証券化支援事業における取組 (良質な住宅の取得を支援)



- 脱炭素社会への実現に向けて、2023年4月に【フラット35】の新築住宅の省エネルギー技術基準適合を要件化しました。
- 少子化対策の推進施策の一環として、2024年2月13日に【フラット35】子育てプラスが制度開始となりました。

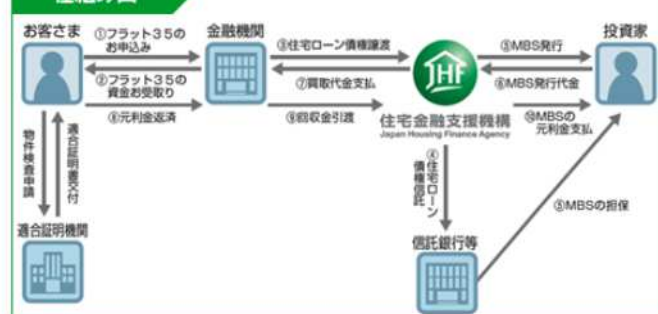
民間金融機関と提携して、全期間固定金利の住宅ローン【フラット35】を提供

2003年10月に取扱を開始しました【フラット35】は、2023年度末時点で約139万件のお客さまにご利用いただいております。



- 全期間固定金利の住宅ローン【フラット35】は、資金のお受取り時にご返済終了までのお借入金利・ご返済額が確定する住宅ローンです。
- 「ずっと固定金利の安心」で、大切なマイホームの取得とその後のライフプランをサポートします。

仕組み図



【フラット35】Sの概要

【フラット35】Sとは、【フラット35】をお申込みのお客さまが、省エネルギー性・耐震性などを備えた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制度です。住宅の技術基準のレベルに応じて金利プランが異なります。

■【フラット35】Sの4つの基準



■【フラット35】Sの金利引下げメニュー（2024年4月時点）

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】S (ZEH)	当初5年間	年▲0.75%
【フラット35】S (金利Aプラン)		年▲0.5%
【フラット35】S (金利Bプラン)		年▲0.25%

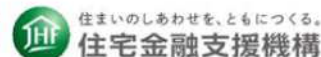
※ 2025年3月31日までの申込受付分に適用。
上記の表では【フラット35】Sのみの適用があった場合の金利引下げ期間および金利引下げ幅を記載しています。

脱炭素社会の実現に向けて

2025年4月の国の新築住宅の省エネルギー基準適合義務化に先駆け、2023年4月に、【フラット35】の新築住宅の省エネルギー技術基準適合を要件化しました。

【フラット35】子育てプラスの概要

【フラット35】子育てプラスとは、子育て世帯または若年夫婦世帯に対して全国一律でこどもの人数等に応じて一定期間借入金利を引き下げる制度です。



■ 証券化支援事業における取組(良質な住宅の取得を支援)

住宅金融支援機構では、省エネルギー性や耐震性などに優れた住宅を取得する場合に、【フラット35】のお借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】Sを2005年度から実施するなど、良質な住宅の普及に取り組んでいます。

また、脱炭素社会への実現に向けて、2023年4月に、【フラット35】の新築住宅の省エネルギー技術基準適合を要件化しました。

このほか、国の少子化対策の推進施策の一環として、2024年2月13日に【フラット35】子育てプラスが制度開始となりました。

1-2. 証券化支援事業における取組 (中古住宅のマーケット活性化)



- 【フラット35】リノベとは、中古住宅の購入とあわせて、一定の要件を満たすリフォーム工事を実施することで、借入金利を一定期間引き下げる制度です。
- 引き続き、中古住宅の流通促進及びストックの質の向上を支援していきます。

【フラット35】リノベ

- ・【フラット35】リノベには、「中古住宅を購入後に自らリフォーム工事を行う場合（リフォーム一体タイプ）」と「住宅事業者がリフォーム工事を行った中古住宅を購入する場合（買取再販タイプ）」があります。
- ・【フラット35】リノベをご利用いただくためには、【フラット35】の技術基準に加えて、「リフォーム工事費や住宅の要件に適合するリフォームを行うこと」「中古住宅の維持保全に係る措置を行うこと」が必要です。

■ 【フラット35】リノベの対象となる、4つのリフォーム工事内容

省エネルギー性リフォーム

高い水準の断熱性などを
実現した住宅に。



耐震性リフォーム

強い揺れに対して倒壊、崩
壊などしない程度の性能
を確保した住宅に。



バリアフリー性リフォーム

高齢者の日常生活を行
いやすした住宅に。



耐久性・可変性リフォーム

長期優良住宅など、耐久
性を有し、長年にわたり良
好な状態で使用するた
めの措置を講じた住宅に。



■ 中古住宅の維持保全に係る措置

いずれかの措置が必要となります。

- ①インスペクションの実施
- ②瑕疵保険の付保等
- ③住宅履歴情報の保存
- ④維持保全計画の作成

■ 【フラット35】リノベの金利引下げメニュー（2024年4月時点）

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅	リフォーム工事費の要件	具体的なリフォーム工事内容例
金利Aプラン	当初5年間	【フラット35】の借入金利から年▲1.0%※	300万円以上	・断熱等性能等級4の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6の住宅 ・断熱等性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級4以上の住宅 ・耐震等級2以上の住宅 ・免震建築物 ・高齢者等配慮対策等級3以上の住宅 ・長期優良住宅 ・劣化対策等級3の住宅で、かつ、維持管理対策等級2以上の住宅
金利Bプラン		【フラット35】の借入金利から年▲0.5%※	200万円以上	・断熱材の追加工事、断熱性の高い開口部への交換工事 など ・壁・筋かい等の設置工事 など ・手すりの設置工事、通路または出入口の幅員拡張工事、バリアフリー等交換工事 など ・床材の交換工事、屋根・外壁の塗装・防水工事、天井・内壁等の壁紙等の交換工事 など

※ 2025年3月31日までの申込受付分に適用。上記の表では【フラット35】リノベのみの適用があった場合の金利引下げ期間および金利引下げ幅を記載しています。



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

■ 証券化支援事業における取組(中古住宅のマーケット活性化)

住宅金融支援機構では、中古住宅を購入して一定の要件を満たすリフォームを行う場合または住宅事業者により一定の要件を満たすリフォームが行われた中古住宅を購入する場合に、

【フラット35】の借入金利を当初5年間(金利Aプランは▲1.0%、金利Bプランは▲0.5%)引き下げる、【フラット35】リノベを2016年度から実施し、良質な中古住宅の普及に取り組んでいます。

2023年度の申請件数は、683件となりました。(2022年度の申請件数は864件)

引き続き、中古住宅の流通促進及びストックの質向上を支援してまいります。

1-3. 証券化支援事業における取組 (地域の政策課題に取り組む地方公共団体を支援)



- 政府の重要な施策の一つとして掲げられている地方創生に関する取組として、「子育て支援」「空き家対策」「Uターン」「地域産材使用」「景観形成」「コンパクトシティ形成」「防災対策」「グリーン化（高断熱化）」「地方移住支援」の施策を実施している地方公共団体の財政的支援と併せて【フラット35】の融資金利を一定期間引き下げることで、地方公共団体の政策課題解決を支援しています。

地方公共団体・民間金融機関との連携



取組事例

- 地方公共団体の補助事業と併せた【フラット35】地域連携型の周知
(事例) 地方公共団体の補助事業とのタイアップチラシを作成
地方公共団体と住まいに関するフェアを開催
- 地域金融機関と空き家対策の支援で協力体制を構築
(事例) 連携先地方公共団体の空き家問題の支援を行うため、地域金融機関と協働が持つノウハウや金融商品を活かした連携協力についての協定を締結して協力体制を構築

【フラット35】地域連携型・地方移住支援型の概要



21

■ 証券化支援事業における取組(地域の政策課題に取り組む地方公共団体を支援)

【フラット35】地域連携型は、地方公共団体の政策課題解決のために、地方公共団体による補助事業等の財政的支援と併せて、【フラット35】を利用する場合に一定期間借入金利を引き下げる制度です。

地域金融機関及び住宅事業者とのネットワークの活用、広告出稿等により、地方公共団体の補助事業と併せて周知に取り組んでおり、連携する地方公共団体は600団体を超えています。

なお、地域連携は証券化支援事業にとどまらず、住宅資金融通等事業においては災害復興住宅融資などで、住宅融資保険事業においては【リ・バース60】などで幅広く対応することとしており、これまでの取組による成功事例等を他の地域へ横展開するなどにより、積極的に地域の政策課題解決に関わっていくことを目指しています。

2. 住宅融資保険事業における取組 (【リ・バース60】の推進)

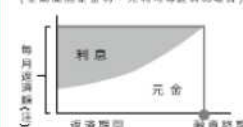


- 多様化する高齢者の住まいのニーズに応えるとともに、住宅ストックの活用や循環に寄与するため、機構の住宅融資保険を活用して、民間金融機関のリバースモーゲージ型住宅ローン【リ・バース60】の提供を支援しています。

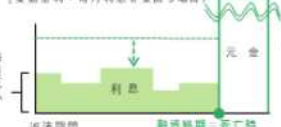
一般的な住宅ローンと【リ・バース60】の返済方法

【リ・バース60】は、毎月利息のみの支払で、元金はお客さまが亡くなられたとき(※1)に、相続人の方から一括してご返済いただくか、担保物件(住宅および土地)の売却によりご返済いただきます。

【一般的な住宅ローン】 (全期間固定金利・元金均等返済の場合)



【リ・バース60】 (変動金利・毎月利息を支払う場合)



(注) 変動金利の場合は、金利が見直されると毎月の返済額または支払額が変わります。

【リ・バース60】の活用事例

【老朽化した自宅を建替え】



- ・ご夫婦(夫70代、妻70代)でお申込み
- ・年収は年金収入のみで、夫婦合算
- ・死後の住まいの担保を担保にして希望額どおりの借入れができた。

【子世帯と近居となる新築マンションへの住替え】



- ・女性(60代)のお申込み
- ・年収は年金収入のみ
- ・子世帯の近くのマンションに住み替えて、いつでも孫に会えるようになった。

仕組み



※1 連帯債務で借入れをされた場合は、主債務者および連帯債務者が共に亡くなられたときとなります。
※2 連帯債務で借入れをされた場合は、主債務者および連帯債務者をさします。なお、連帯債務者の人数は、1名までです。

取扱金融機関数および付保申請戸数の推移 (2024年3月末時点)



■ 住宅融資保険事業における取組(【リ・バース60】の推進)

【リ・バース60】は毎月利息のみの支払で、元金は連帯債務者を含め申込人全員が亡くなられた時に、融資住宅および土地の売却等により、一括してご返済いただく商品です。

毎月の支払が利息のみとなるため、一般的な住宅ローンよりも毎月の支払の負担が少なくなります。なお、担保となっている融資住宅および土地の売却代金が残債務に満たない場合は、相続人の方への請求について、次のいずれかの取り扱いとなります。いずれのタイプを取り扱うかは、金融機関により異なります。

- ・リコース型：相続人に対して残債務を請求します。
- ・ノンリコース型：相続人に対して残債務を請求しません。

お客さまがご存命中に元金を繰上返済して完済された場合または相続人の方が一括返済された場合は、融資住宅および土地を売却する必要はありません。

【リ・バース60】は、2009年度からスタートしています。老朽化した自宅の建替えやリフォーム、利便性の高いエリアへの住み替え、住宅ローンの借換え等、ほぼ全ての住宅ローンニーズに対応しています。

2024年3月末時点では、取扱金融機関数は88機関で、全ての都道府県でご利用いただいております。2023年度の付保申請戸数は1,626戸となりました。

シニア層のお客さまが利用しやすい環境をつくるため、お客さまのニーズを踏まえ、商品改善を行っていきとともに、取扱金融機関の増加にも努めてまいります。

3-1. 住宅資金融通等事業における取組

(災害から住まいの再建や災害に強い住まい・まちづくりを支援)



- 各地で頻発化・激甚化している自然災害により、住宅が被災された方に対して、住まいの再建に必要な資金を低利で融資しています。また、早期の復旧を支援するため、各被災地で地方公共団体等と連携して現地相談会を開催しています。
- 原則1年以内の日から2年間としていた災害復興住宅融資の借入申込受付期間について、令和3年9月に考え方を見直し、次に該当する場合はそれぞれに記載するいずれか遅い日までを期限としました。

被災者生活再建支援法第3条の規定が適用される災害により被災された場合 被災者生活再建支援金（加算支援金）の申請期間の最終日の属する月の末日

災害救助法第4条の規定が適用される災害により被災された場合 応急仮設住宅の供与期間の最終日の属する月の末日

- 近年の建設費の高騰と各地で生じる液状化被害を踏まえ、必要となる住宅再建資金のニーズにお応えできるように令和6年3月から災害復興住宅融資の融資限度額引上げ等を行いました。また、令和5年10月からはWebによる申込みも可能となりました。

全国各地における自然災害への対応

大阪府北部を震源とする地震（2018年6月）

平成30年台風第21号（2018年8月）

- ・ 府内7市と連携して現地相談会を開催
- ・ 大阪府と連携し「災害復興住宅融資（補修・大阪府利子補給型）」を創設（2018年7月）※2020年3月申込受付終了
→ 200万円（半壊以上は300万円）までの融資金利を年0%とするもの
- ・ 機構近畿支店に災害融資受付センターを設置し、申込受付等の窓口対応を実施

平成30年7月豪雨（2018年6月～7月）

- ・ 倉敷市、大洲市等と連携して現地相談会を開催
- ・ 申込受付期限を2024年8月末まで延長
- ・ 倉敷市と連携し「災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例・倉敷市補助型）」を創設（2019年4月）※2024年3月31日申込受付終了
→ 融資額1,000万円までの融資金利を災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）の融資金利の1/2とするもの

熊本地震（2016年4月）

- ・ 熊本市、益城町等と連携して現地相談会（週次の定期相談会、休日の不定期相談会）を開催
- ・ 申込受付期限を2025年5月末まで延長

令和2年7月豪雨（2020年7月）

- ・ 各地方公共団体と連携して現地相談会を開催
- ・ 申込受付期限を2025年7月末まで延長

能登半島地震（2024年1月）

- ・ 石川県、富山県、新潟県等と連携して現地相談会を開催
- ・ 申込受付期限を2027年1月末まで延長

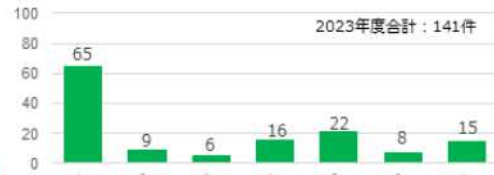
山形県沖を震源とする地震（2019年6月）

- ・ 鶴岡市と連携し「災害復興住宅融資（補修・鶴岡市利子補給型）」を創設（2019年8月）
※2020年9月申込受付終了
→ 200万円（半壊以上は300万円）までの融資金利を年0%とするもの

東日本大震災（2011年3月）

- ・ 岩手県、宮城県沿岸部を中心に地方公共団体と連携した現地相談会を開催
- ・ 申込受付期限を2026年3月末まで延長

災害復興住宅融資 受理実績（2023年度）



※1 2011年度以降の申込受理実績（累計）：21,399件
※2 2016年度以降の申込受理実績（累計）：4,131件

23

■ 住宅資金融通等事業における取組

(災害からの住まいの再建や災害に強い住まい・まちづくりを支援)

旧公庫時代も含め、従来から、自然災害で被災された方々のために、低利の災害復興住宅融資をご用意し、住宅再建を支援しています。

被災地を管轄する各支店等におきましては、地方公共団体と連携し、現地相談会を開催しています。この相談会では、同融資に関するご相談のほか、旧公庫融資、【フラット35】などをご返済中の被災された方々へ返済方法変更のご提案を行うことにより、返済継続を支援しています。

令和6年1月に発生した能登半島地震においても、現在、石川県、富山県、新潟県において現地相談会を開催しています。

令和6年3月からは融資限度額の引き上げ等を行った他、令和5年10月からはWebによる申込みも可能とするなど、制度や手続の改善も行っています。

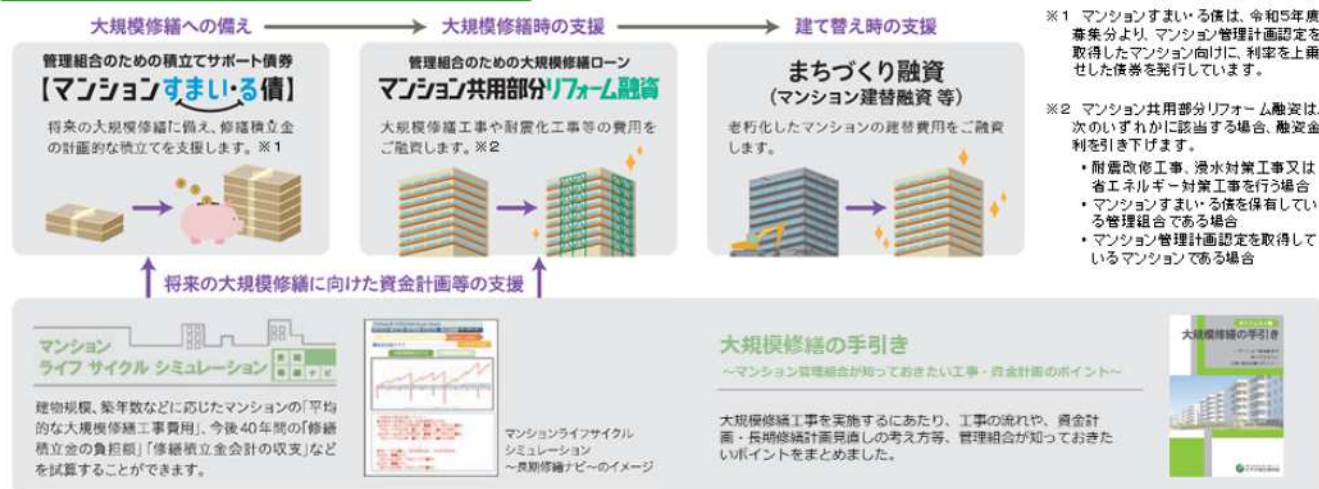
今後とも、組織をあげて、被災された方々への支援を行ってまいります。

3-2. 住宅資金融通等事業における取組 (マンションストックの維持管理、そして再生を支援)



- 高経年マンションの増加が見込まれる中、管理不全マンションの増加によるスラム化等が懸念されています。このような社会問題化しつつある高経年マンションの課題に対して、機構が事務局を務める形で、マンション管理等関係団体、民間金融機関・コンサルタント等、行政機関（国土交通省・東京都）、有識者（弁護士）を参加メンバーとして、2018年度に「マンションの価値向上に資する金融支援のあり方勉強会」を設立。2019年度以降は「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」として継続して実施し、マンションストックの維持管理・再生を支援する取組を進めています。
- 改正マンション管理適正化法の施行により、地方公共団体は、マンション管理の適正化の推進を図るための計画（マンション管理適正化推進計画）の策定、マンション管理計画認定制度の導入等ができることとなりました。機構では、これらの地方公共団体の取組等を踏まえ、地方公共団体やマンション管理士等専門家と連携し、「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」や「大規模修繕の手引き」などのツールを活用しつつ、「マンションすまい・る債」、「マンション共用部分リフォーム融資」を通じて、政策実施機関として、管理組合を支援する周知活動などに取り組んでいます。

マンションストック対策に対応する機構制度



24

■ 住宅資金融通等事業における取組(マンションストックの維持管理、そして再生を支援)

近年、高経年マンションの増加や居住者の高齢化等が進み、適切な長期修繕計画の見直しの困難化、修繕積立金の不足等による必要・適切な修繕工事の未実施などによりマンションに関する様々な課題が顕在化し、社会的な問題となりつつあります。

当機構では、マンション管理やマンションの老朽化に金融支援の視点から着目し、分譲マンションの管理組合と修繕事業者等との情報の非対称性の解消等を目指して、「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」を開催しています。

この協議会では、将来の大規模修繕に向けた資金計画等を管理組合において検討する際の支援ツール「マンションライフサイクルシミュレーション」を2021年9月に公表するなどマンション管理適正化支援に資する具体的な取組を検討、実施しています。

今後も、マンション管理適正化法の改正に関する地方公共団体の取組を踏まえながら、協議会メンバーやマンション管理関係の専門家と連携して管理組合などを金融面から支援することで、高経年マンション問題という社会的な課題解決に向けて貢献を果たしてまいります。

3-3. 住宅資金融通等事業における取組
(脱炭素社会の実現に向けた取組等)



次の取組を通じ、2050年カーボンニュートラル実現に向けて、住宅の省エネルギー性能の向上に貢献します。

- 断熱改修工事や太陽光発電設備設置工事など、個人向け住宅の省エネ・創エネに資するリフォーム工事を行う場合に利用できる融資制度【グリーンリフォームローン】を2022年10月に創設しました。
- 「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資」の床面積要件を2024年4月より緩和しました。また、安全性・防犯性・遮音性に優れた子育てに配慮した住宅を対象とした金利引下げ制度を2024年10月に創設します。

【グリーンリフォームローン】

■ 制度概要

対象住宅	自ら居住する住宅、セカンドハウス又は親族居住の住宅
対象となるリフォーム	断熱改修工事又は省エネ設備設置工事を含むリフォーム
融資限度額	500万円
返済期間	10年以内
担保※・保証	不要

※ 【グリーンリフォームローン】は、高齢者向け返済特例もご利用いただくことができます。高齢者向け返済特例をご利用される場合は、担保が必要になります。

■ 対象工事のイメージ

省エネ基準を満たすための断熱改修工事又は省エネ設備設置工事のいずれかの工事の実施が要件です。

断熱改修工事

省エネ基準（仕様基準）を満たす次の工事

- 開口部の工事
(例) 複層ガラス二重サッシ
- 断熱材の工事

省エネ設備設置工事

- 高効率給湯機
- 太陽光発電設備
- 太陽熱利用設備
- 高断熱浴槽
- ソージェネレーション設備

子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資

■ 制度概要

➢ 子育て世帯に必要な住戸規模と高い省エネルギー性能を有する賃貸住宅の建設資金に対する融資

- (1) より幅広い子育て世帯に対して省エネルギー性能等が高い賃貸住宅の供給が進むよう、床面積要件を緩和
- (2) 安心して子どもを育てることができる賃貸住宅の供給を促進するため、安全性・防犯性・遮音性に優れた子育てに配慮した住宅を対象とした金利引下げ制度を創設(2024年10月～)

■ 制度改正内容

(1) 1戸当たりの専有面積の基準の緩和

原則50㎡以上	➡	40㎡以上
---------	---	-------

(2) 金利引下げ制度の創設

対象となる住宅	金利引下げ期間	金利引下げ幅（借入金利から）
子育て配慮住宅	当初15年間	年▲0.2%
「長期優良住宅又はZEH」かつ「子育て配慮住宅」	当初15年間	年▲0.4%

■ 住宅資金融通等事業における取組（脱炭素社会の実現に向けた取組等）

証券化支援事業における取組みに加え、住宅資金融通等事業における次の取組を通じ、住宅の省エネルギー性能向上による脱炭素社会の実現に貢献してまいります。

①【グリーンリフォームローン】の創設

2050年カーボンニュートラルの実現に向けては、住宅の省エネルギー性能の向上を図るため、2025年度までの省エネ基準適合義務化といった新築住宅への対応に加え、既存住宅の省エネリフォームの推進が必要とされています。

機構では、既存住宅の省エネ推進を融資から支援すべく、断熱改修工事や太陽光発電設備などの省エネ設備設置工事など、省エネ・再エネに資するリフォーム工事を行う場合に利用できる個人向け住宅の省エネ改修に係る融資制度【グリーンリフォームローン】を2022年10月に創設しました。

②子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の戸当たり専有面積の緩和及び金利引下げ制度の創設

機構では、子育て世帯に必要な住戸規模と優れた省エネルギー性能を有する賃貸住宅の供給を促進するための建設資金の融資を行っています。

2024年4月から、より幅広い子育て世帯に対して省エネルギー性能等が高い賃貸住宅の供給が進むよう、床面積要件を緩和しました。

また、安心して子どもを育てることができる賃貸住宅の供給を促進するため、安全性・防犯性・遮音性に優れた子育てに配慮した住宅については、当初15年間、借入金利から年▲0.2%の金利引下げ制度を2024年10月から創設します。

さらに、省エネルギー性能がより高い「長期優良住宅やZEH基準に該当する住宅」かつ「子育て配慮住宅」に該当する場合は、当初15年間、借入金利から年▲0.4%の金利引下げを行います。

4. 海外に関する調査・研究・情報提供



- 海外社会資本事業への我が国事業者の参入に関する法律（海外インフラ展開法）に基づき、諸外国における住宅金融制度の構築等のための人材育成支援、海外の住宅市場及び住宅金融の調査等の本邦事業者の海外展開につながる取組を行っています。
- 住宅金融制度等に関する知見を海外の機関等に共有することにより、国際的な相互理解の促進に貢献しています。

【2023年度以降の主な取組事例】

海外インフラ展開法に基づく取組

海外の機関との連携強化

○新興国の政府関係機関に向けた研修

- ・ 2023年8月、フィリピンの政府関係機関に対して、MBS発行実務に関する研修を実施
- ・ 2023年10月、インドネシアの政府・政府関係機関に対して、住宅金融に関する研修を実施 ^{*1}
同研修では、本邦事業者とのワークショップも開催し、研修参加者からのインドネシアの住宅政策等に関する情報提供や、本邦事業者と意見交換を実施

○海外の住宅市場等の調査・情報提供

- ・ ベトナムの住宅市場及び住宅金融に関する基礎的調査を実施 ^{*1}
- ・ 2024年4月、事業者向け報告会において本邦事業者に調査結果を情報提供

○グリーン住宅金融会議およびアジア証券化機関連合（ASMMA）²の年次総会を開催

- ・ 2023年12月に、グリーン住宅金融会議およびASMMAの年次総会を東京で開催し、8か国が参加
- ・ グリーン住宅金融会議では、国土交通大臣政務官から歓迎のご挨拶をいただいた後、アジア経済の持続可能な成長、欧州の省エネ住宅向けローンの表示制度、日本のカーボンニュートラル政策等について専門家から講演による情報提供
- ・ 省エネルギー化の取組紹介のためスマートシティを見学
- インドネシアの政府機関と協力覚書を締結
・ 2023年12月、インドネシア共和国公共住宅貯蓄管理庁と住宅市場・住宅金融の発展のための情報交換等を柱とする協力覚書を締結

（ASMMAの年次総会）



（インドネシア公共住宅貯蓄管理庁との協力覚書締結）



^{*1} 国土交通省の補助事業である「住宅建築技術国際展開支援事業」として実施

^{*2} ASMMA : Asian Secondary Mortgage Market Association

■海外に関する調査・研究・情報提供

本邦事業者の海外展開を促進するため、2018年8月に施行された海外インフラ展開法に基づき、諸外国における住宅金融制度の構築等を目的とした人材育成支援（研修）、海外の住宅市場等の調査・情報提供に取り組んでいます。

2023年度以降の取組をいくつかご紹介します。

フィリピンについては、住宅ローンの証券化を行っている政府関係機関に対して、先方からの依頼を受けて、MBS発行実務に関する研修を実施しました。

インドネシアについては、同国の政府・政府関係機関に対して、2022年度に行った調査結果を踏まえて同国の課題への対応策を検討するための研修を実施しました。研修内では、本邦事業者とのワークショップも開催し、研修参加者から同国の住宅政策等について情報提供を受け、意見交換を行う機会も設けました。

調査については、本邦事業者の進出意欲が高いベトナムを対象として行い、報告会で情報提供を行いました。

また、ASMMA（Asian Secondary Mortgage Market Association）の会議を機構が主催し、各国の住宅金融の課題を共有したり、インドネシアの政府機関と覚書を締結したりと、海外機関との連携強化にも努めています。



IV. 2024年度債券発行計画等

1. 債券発行計画

(単位：億円)			2022年度		2023年度		2024年度	
			計画	実績	計画	実績	計画	実績
資産担保証券（機構MBS）			18,372	12,154	17,860	7,662	13,693	(1,693)
一般担保債券 （機構SB）			2,070 〔5,400〕	2,070	830 〔3,885〕	830	2,550	(0)
	発行年限	5年	－	450	－	－	－	－
		10年		250		－		－
		15年		330		360		－
		20年		540		470		－
		30年		500		－		－
政府保証債 （グリーンボンド）			2,400 〔2,200〕	2,400	2,300 〔2,200〕	2,300	2,400	(500)

※（ ）内は2024年6月末時点の実績です。

※ 2022年度・2023年度一般担保債券及び政府保証債の計画は変更後の計画額、〔 〕内は当初計画額です。



■ 債券発行計画

資産担保証券（機構MBS）の2023年度発行実績は7,662億円でした。2024年度は1兆3,693億円の計画としています。なお、足元4～6月では、一番右の欄に「実績」としてカッコ書きでお示ししたとおり、1,693億円をすでに発行しています。

一般担保債券（機構SB）の2023年度発行実績は830億円でした。事業量（フラット35の買取実績等）や機構MBS、政府保証債（グリーンbond）での調達状況等を踏まえ、発行計画3,885億円に対し830億円で調達を終了しました。

2024年度につきましては、2,550億円の発行を計画しています。

政府保証債の2023年度発行実績は2,300億円でした。

こちらは機構のグリーンbondに政府保証を付け、脱炭素社会へ向けた取組の一環として省エネルギー性に優れた住宅の更なる普及促進を支援することを目的とした政府保証付きグリーンbondです。2024年度につきましては、2,400億円の発行を予定しており、2024年6月末時点で500億円を発行しています。

2. MBSの未償還残高総額の減少による繰上償還

MBSの未償還残高総額の減少による繰上償還の実施状況（2023年4月以降）

2018年度から繰上償還を実施しており、2022年度末までに貸付債権担保第1～26、29～31、42、45、46、50回住宅金融公庫債券、貸付債権担保S種第1～9回住宅金融公庫債券、貸付債権担保第1、5回住宅金融支援機構債券及び貸付債権担保S種第13～18回住宅金融支援機構債券の全額償還を終えています。

繰上償還（予定）期日	繰上償還予定回号	繰上償還対象回号
2023年4月10日	貸付債権担保第27、28、32、33、36、38、39、43、44、47、48、51回住宅金融公庫債券 貸付債権担保S種第10回住宅金融公庫債券 貸付債権担保S種第1～3回住宅金融支援機構債券 貸付債権担保第3、4、6、8回住宅金融支援機構債券	貸付債権担保第27、32、33、36、38、39、43、44、47、48、51回住宅金融公庫債券 貸付債権担保S種第10回住宅金融公庫債券 貸付債権担保S種第1、2回住宅金融支援機構債券 貸付債権担保第3、4、6、8回住宅金融支援機構債券
2023年10月10日	貸付債権担保第28、35、37、41、49、52、53回住宅金融公庫債券 貸付債権担保第2、9、13回住宅金融支援機構債券 貸付債権担保S種第3～6回住宅金融支援機構債券	貸付債権担保第28、35、37、41、52、53回住宅金融公庫債券 貸付債権担保S種第3～6回住宅金融支援機構債券
2024年4月10日	貸付債権担保第40、49回住宅金融公庫債券 貸付債権担保第2、7、9、12、13、16回住宅金融支援機構債券 貸付債権担保S種第7～10回住宅金融支援機構債券	貸付債権担保第40、49回住宅金融公庫債券 貸付債権担保第2、7、9、12、13回住宅金融支援機構債券 貸付債権担保S種第7～10回住宅金融支援機構債券
2024年10月10日	貸付債権担保第34回住宅金融公庫債券 貸付債権担保第11、16回住宅金融支援機構債券 貸付債権担保S種第11、12回住宅金融支援機構債券	2024年9月25日に公表予定
2025年4月10日	2024年9月25日に公表予定	—

■ MBSの未償還残高総額の減少による繰上償還

「未償還残高総額の減少による繰上償還」いわゆる「クリーンアップコール」は、2018年4月に住宅金融支援機構として初めて実施して以降、資料に記載の繰上償還対象回号について実施しています。

次回は「予定回号」としてお知らせしています第34回住宅金融公庫債券及び第11回、16回、S種11回、12回住宅金融支援機構債券のうち、2024年9月末時点の債券残高が発行額の10%を下回る回号を対象として、翌月の10月10日にクリーンアップコールを実施する予定です。

対象回号は2024年9月に機構ホームページ上での公表を予定しています。

3. 住宅金融支援機構債券への投資意義



30

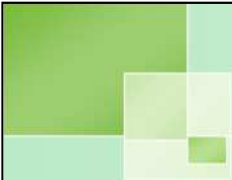
■ 住宅金融支援機構債券への投資意義

私ども住宅金融支援機構は、

- ・我が国の住生活の向上に貢献すること
- ・国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること
- ・国民の住生活の基盤となる住宅の建設等に必要な資金の円滑かつ効率的な融通を図ることを旨として業務に取り組んでいます。

投資家の皆さまには、私どものMBS、SB及び政府保証債(グリーンボンド)にご投資いただきますことで、国民の皆さまの豊かな住生活の実現にご貢献いただいているものと考えております。

今後とも、どうか引き続き、機構へのご支持、ご理解を賜ればと存じます。



V. 2023事業年度決算の概要等

1. 住宅金融支援機構の勘定と事業

勘定		経理等	事業概要	主な商品
1	証券化支援勘定	債権譲受業務経理 (買取セグメント)	民間金融機関が全期間固定金利の住宅ローンを供給できるよう証券化を通じて支援	【フラット35】 【フラット35】S
		債務保証等業務経理 (保証セグメント)		【フラット35 (保証型)】
2	住宅融資保険勘定	—	民間金融機関が住宅ローンを円滑に供給できるよう、住宅ローンに係る保険引受けを実施	【リバース60】
3	財形住宅資金貸付勘定	—	財形貯蓄を行っている勤労者の財産形成のため、住宅取得等に係る資金について融資等を実施	財形住宅融資
4	住宅資金貸付等勘定	住宅資金等業務経理 (貸付セグメント)	政策上重要で、かつ、民間金融機関だけでは十分な対応が困難な分野に限定して、融資を実施	災害復興住宅融資 まちづくり融資(マンション建替え等) 賃貸住宅建設融資(サ高住等) 【グリーンリフォームローン】
		保証協会承継業務 経理 (協会セグメント)	【フラット35】等の団体信用生命保険業務を実施	機構団信・ 新3大疾病付機構団信 デュエット(ペア連生)
		(求償等セグメント)	旧(財)公庫住宅融資保証協会から承継した住宅ローン債権の保証や保証債務履行後の求償権の管理回収を実施	—
5	既往債権管理勘定	—	旧住宅金融公庫の貸付債権について、返済方法の変更等のきめ細やかな対応を進めつつ、延滞債権を削減するなど、適切な債権管理を実施	—

32

■ 住宅金融支援機構の勘定と事業

- ・住宅金融支援機構は、事業ごとに5つの勘定を有しており、それぞれを区分して経理(区分経理)しています。
- ・5つの勘定のうち、証券化支援勘定及び住宅資金貸付等勘定(表中1及び4)は、業務ごとに内訳経理を有しています。
- ・証券化支援勘定、住宅融資保険勘定、財形住宅資金貸付勘定及び住宅資金貸付等勘定(表中1～4)は、機構が政府方針に基づく政策の実現に向けて行う事業の勘定です。
- ・既往債権管理勘定(表中5)は、旧住宅金融公庫時代の住宅ローン債権を適切に管理するための勘定で、新たな債権は発生しない、閉鎖勘定となっています。

2. 勘定別の当期総利益等

(単位: 億円)

	2022事業年度決算 (A)			2023事業年度決算 (B)			対前年度増減 (B) - (A)		
	経常利益・ 経常損失(▲)	当期総利益・ 当期総損失(▲)	利益剰余金・ 繰越欠損金(▲)	経常利益・ 経常損失(▲)	当期総利益・ 当期総損失(▲)	利益剰余金・ 繰越欠損金(▲)	経常利益・ 経常損失(▲)	当期総利益・ 当期総損失(▲)	利益剰余金・ 繰越欠損金(▲)
証券化支援勘定	867	881	6,601	766	776	6,575	▲ 101	▲ 105	▲ 26
債権譲受業務経理 (買取セグメント)	858	871	6,645	763	773	6,616	▲ 94	▲ 98	▲ 29
債務保証等業務経理 (保証セグメント)	10	10	▲ 44	3	3	▲ 41	▲ 7	▲ 7	3
住宅融資保険勘定	77	80	457	72	75	529	▲ 5	▲ 5	72
財形住宅資金貸付勘定	1.5	1.9	263	0.8	1.0	264	▲ 0.6	▲ 0.9	0.8
住宅資金貸付等勘定	161	169	4,075	335	337	4,411	175	168	335
住宅資金貸付等業務経理 (貸付セグメント)	81	84	681	82	83	763	2	▲ 0	82
保証協会承継業務経理 (協会セグメント)	80	85	3,395	253	254	3,648	173	169	253
回信セグメント	74	78	3,172	241	242	3,414	168	164	241
求償等セグメント	6	7	222	12	12	234	5	5	12
<小計>	1,107	1,131	11,396	1,175	1,189	11,779	68	58	382
既往債権管理勘定	994	994	7,531	999	999	8,414	5	5	883
法人全体<合計>	2,101	2,125	18,928	2,173	2,187	20,193	72	62	1,265

※ 各々の単位未満を四捨五入しているため、会計と内訳は一致しない場合があります。皆無の場合は「-」と表示しています(以下、本資料において同じ。)
 ※ 利益剰余金は、将来の損失の発生等に備えるために積み立てているものです。



■勘定別の当期総利益等

① 全ての勘定で当期総利益を計上、法人全体の利益は前年度を上回る

法人全体の当期総利益は2,187億円(対前年度+62億円)、既往債権管理勘定を除く4勘定合計の当期総利益は1,189億円(対前年度+58億円)となりました。

主な増益要因は、新型コロナウイルス感染症拡大等の影響による貸倒損失に備えるために追加計上していた貸倒引当金を見直したことにより、貸倒引当金の戻入が生じたことです。

② 証券化支援勘定: 買取債権残高が減少するも、引き続き当期総利益を計上

フラット35の新規買取は9,399億円(対前年度▲5,693億円)、買取債権残高は前年度より2,627億円減少し18.5兆円(対前年度比▲1.4%)となりました。

当期総利益は、対前年度で105億円減少し776億円(対前年度比▲11.9%)となりました。

※当期総利益の776億円を積立金(独立行政法人通則法第44条第1項)としています。

③ 既往債権管理勘定: 貸付金残高は減少するも、引き続き当期総利益を計上

貸付金の回収が進み、貸付金残高は前年度より0.5兆円減少し2.7兆円(対前年度比▲15.5%)となりました。

当期総利益は、対前年度で5億円増加し999億円(対前年度比+0.5%)となりました。

※当期総利益のうち893億円を積立金(住宅金融支援機構法附則第7条第7項)とし、残る106億円を国庫納付(住宅金融支援機構法附則第7条第8項)としています。

法人全体の当期総利益への寄与が大きい証券化支援勘定及び既往債権管理勘定の決算ポイントを次ページ以降でご説明します。

また、参考資料「2023事業年度における各勘定等の損益の状況」も合わせてご覧ください。

3. 2023事業年度決算のポイント① ～主な勘定の損益状況～

■ 証券化支援勘定(買取セグメント)



34

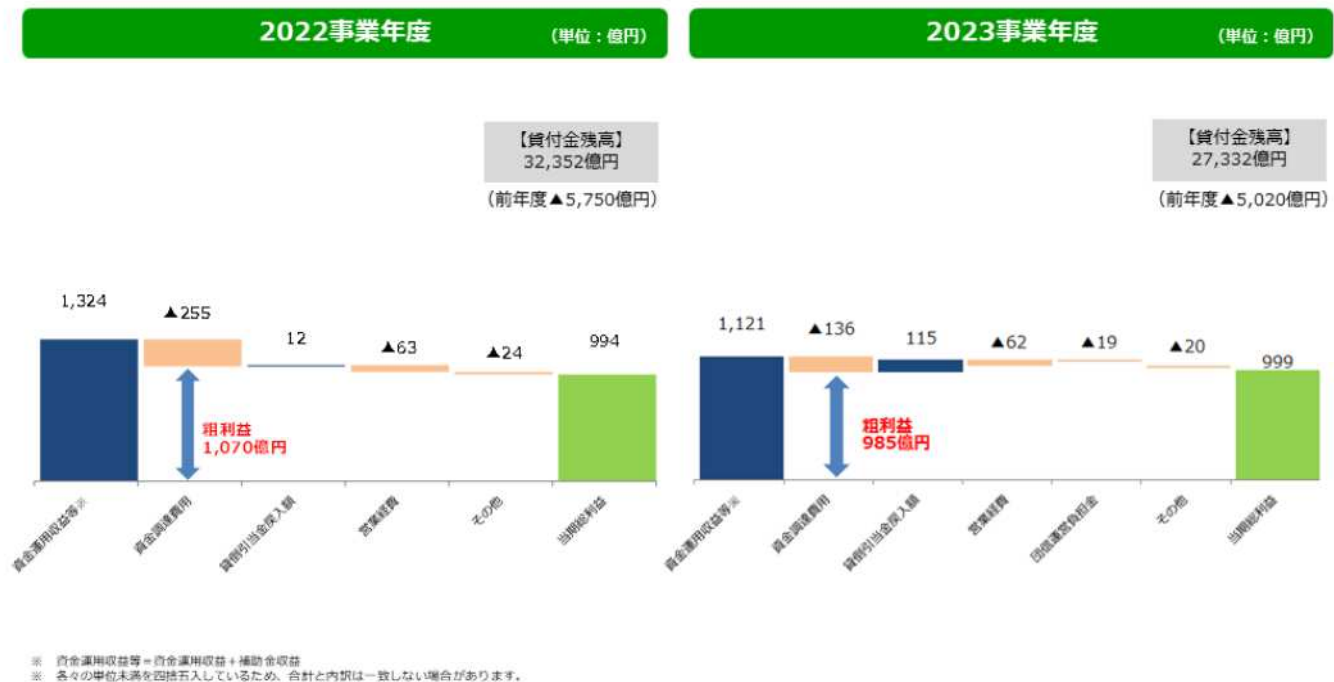
住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

■ 2023事業年度決算のポイント① ～証券化支援勘定(買取セグメント)～

- ・証券化支援勘定(買取セグメント)の損益を要因ごとに分解し、図式化しています。
- ・当期総利益が773億円(対前年度▲98億円)となった主な要因は次のとおりです。
 - ① 買取債権残高の減少及び新たな自主財源施策の実施等により、粗利益が減少: ▲48億円
 - ② 新型コロナウイルス感染症拡大等の影響による貸倒損失に備えるために追加計上していた貸倒引当金を見直したことにより貸倒引当金戻入額が発生: +56億円
(※)令和4事業年度の繰入額(78億円)を加味した対前年度での増加額は134億円
 - ③ 団信セグに対して支出する団信運営負担金: ▲137億円

4. 2023事業年度決算のポイント② ～主な勘定の損益状況～

■ 既往債権管理勘定



35

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

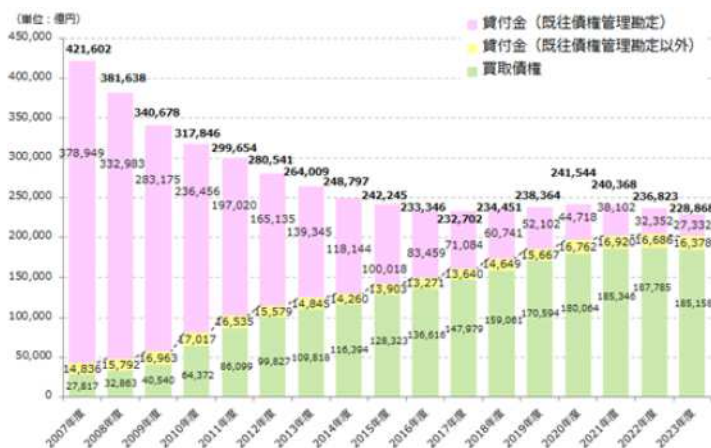
■ 2023事業年度決算のポイント② ～既往債権管理勘定～

- ・既往債権管理勘定の損益を要因ごとに分解し、図式化しています。
- ・当期総利益が999億円(対前年度+5億円)となった主な要因は次のとおりです。
 - ① 新型コロナウイルス感染症拡大等の影響による貸倒損失に備えるために追加計上していた貸倒引当金を見直したことで等により貸倒引当金戻入額が増加: +102億円
 - ② 貸付金残高が減少したことにより、貸付金利息が減少したこと等のため粗利益が減少: ▲84億円
 - ③ 団信セグに対して支出する団信運営負担金: ▲19億円

5. 法人全体の買取債権・貸付金の状況

- 法人全体の買取債権及び貸付金の合計残高は、前年度より7,955億円減少し、22兆8,868億円になりました。
- 新規の買取債権及び貸付金が1兆513億円（対前年度▲5,794億円）、回収金については1兆8,342億円（対前年度▲1,379億円）となりました。
- 買取債権残高は、前年度より2,627億円減少して18兆5,158億円（法人全体の80.9%）、既往債権管理勘定の貸付金残高は5,020億円減少して2兆7,332億円（同11.9%）となりました。

買取債権・貸付金の残高推移



※ 各々の単位未満を四捨五入しています。棒グラフ上部の金額は合計額です。

買取債権・貸付金の残高割合推移



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

6. 法人全体の債券・借入金の状況

- 法人全体の債券及び借入金の合計残高は、前年度より9,053億円減少し、21兆5,426億円となりました。
- 新規調達額は1兆2,954億円（対前年度▲5,571億円）となり、償還額については2兆2,007億円（対前年度▲2,046億円）となりました。
- 市場からの調達であるMBSやSB等の残高は21兆2,841億円（法人全体の98.8%）、国からの調達である財政融資資金借入金の残高は2,585億円（同1.2%）となりました。

債券・借入金の残高推移



※ 各々の単位未満を四捨五入しています。棒グラフ上部の金額は合計額です。
 ※ その他債券等には民間借入金（シンジケートローン等）を含みます（同右グラフ）。

債券・借入金の残高割合推移



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

7. リスク管理債権の状況

- リスク管理債権の状況は、2022年度から減少しました。

- ・ リスク管理債権残高 7,483億円（対前年度 248億円減少）
- ・ 債権額合計に対する比率 3.04%（対前年度 0.01ポイント減少）

番号	区分	2022年度（ア）			2023年度（イ）			（イ）－（ア）		
		既往債権等	買取債権	合計	既往債権等	買取債権	合計	既往債権等	買取債権	合計
		※1	※2		※1	※2		※1	※2	
1	破産更生債権及びこれらに準ずる債権（A）※3	902	730	1,632	836	898	1,734	△ 65	168	103
2	危険債権（B）※4	717	107	824	676	142	818	△ 41	35	△ 6
3	三月以上延滞債権（C）※5	316	307	623	286	381	667	△ 31	74	44
4	小計（D）＝（A）＋（B）＋（C）	1,935	1,144	3,079	1,799	1,421	3,219	△ 136	277	140
5	比率（D）／（G）×100	2.95	0.61	1.21	2.96	0.77	1.31	0.01	0.16	0.09
6	貸出条件緩和債権（E）※6	2,513	2,138	4,652	2,129	2,134	4,263	△ 384	△ 4	△ 388
7	合計（F）＝（A）＋（B）＋（C）＋（E）	4,448	3,282	7,730	3,928	3,555	7,483	△ 520	273	△ 248
8	比率（F）／（G）×100	6.77	1.75	3.05	6.47	1.92	3.04	△ 0.31	0.17	△ 0.01
9	正常債権 ※7	61,238	184,631	245,868	56,826	181,737	238,563	△ 4,411	△ 2,894	△ 7,305
10	債権額合計（G）	65,686	187,913	253,599	60,754	185,292	246,046	△ 4,931	△ 2,621	△ 7,553

（注）単位未満を四捨五入しているため、合計と内訳は一致しない場合があります。

※1 「既往債権等」とは、買取債権以外の貸付金に係る債権、未収利息、仮払金及び立替金並びに求償債権に係る債権、仮払金及び立替金並びに保証債務見返です。

※2 「買取債権」とは、買取債権、買取債権に係る未収利息、仮払金及び立替金です。

※3 「破産更生債権及びこれらに準ずる債権（A）」とは、自己査定の結果、破綻先及び実質破綻先に区分された債務者に対する債権額の合計額です。

※4 「危険債権（B）」とは、自己査定の結果、破綻懸念先に区分された債務者に対する債権額の合計額です。

※5 「三月以上延滞債権（C）」とは、返済期限を3か月以上経過して延滞となっている貸付金残高の合計額で、破産更生債権及びこれらに準ずる債権（A）及び危険債権（B）に該当しないものです。

※6 「貸出条件緩和債権（E）」とは、債務者の経営再建又は支援を図ることを目的として、金利の減免、利息の支払猶予、元金の返済猶予等の債務者に有利となる取決め（以下「返済方法の変更」といいます。）を行った貸付金残高の合計額で、破産更生債権及びこれらに準ずる債権（A）、危険債権（B）及び三月以上延滞債権（C）に該当しないものを計上しています。

ただし、返済方法の変更を行ったときから原則として4年が経過した債権のうち返済が正常に行われているものについては、信用リスクが正常債権と同等となったと判断されるため、貸出条件緩和債権に含めていません。

※7 「正常債権」とは、破産更生債権及びこれらに準ずる債権（A）、危険債権（B）、三月以上延滞債権（C）、貸出条件緩和債権（E）に該当しないものです。



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

■ リスク管理債権の状況

リスク管理債権は、7行目の2023年度の既往債権等と買取債権の「合計」で7,483億円となり、対前年度248億円の減少となっています。8行目のリスク管理債権の「比率」も3.04%となり、対前年度0.01ポイントの減少となっています。

「買取債権」、「既往債権等」別に見てみますと、買取債権については、「破産更生債権及びこれらに準ずる債権」、「三月以上延滞債権」等が増加したことにより合計273億円の増加となったものの、既往債権等においては、すべての区分において減少し、合計520億円の減少となりました。



＜参考資料＞

2023事業年度における各勘定等の損益の状況

1. 2023事業年度決算 証券化支援勘定 損益の状況

- 当期総利益は776億円となり、前年度より105億円の減益となりました。
- 主な減益要因は、団信セグメントに対して支出する団信運営負担金によるものです。

2022事業年度 損益計算書 (単位：億円)

経常費用 1,946		経常収益 2,813	
資金調達費用	1,184	資金運用収益	2,410
保険引受費用	15	保険引受収益	1
役務取引等費用	173	役務取引等収益	1
その他業務費用	65	補助金等収益	395
営業経費	144	その他業務収益	0.4
その他経常費用	365	その他経常収益	5
内 貸倒引当金繰入額	78		
当期総利益 881		経常利益 867	
		積立金取崩額 13	

2023事業年度 損益計算書 (単位：億円)

経常費用 2,088		経常収益 2,854	
資金調達費用	1,192	資金運用収益	2,441
保険引受費用	20	保険引受収益	1
役務取引等費用	216	役務取引等収益	2
その他業務費用	46	補助金等収益	348
営業経費	169	その他業務収益	0.5
その他経常費用	445	その他経常収益	62
内 団信運営負担金	137	内 貸倒引当金戻入額	56
当期総利益 776		経常利益 766	
		積立金取崩額 10	

※ 各々の単位未満を四捨五入しているため、合計と内訳は一致しない場合があります。
なお、単位に満たない場合は「0.0」と表示しています。



2. 証券化支援勘定におけるセグメント別損益の状況

債権譲受業務

買取セグ

当期総利益は773億円となり、前年度より98億円の減益となりました。
主な減益要因は、団信セグメントに対して支出する団信運営負担金によるものです。

債務保証等業務

保証セグ

当期総利益は3億円となり、前年度より7億円の減益となりました。
主な減益要因は、役務取引等費用が増加したためです。

2022事業年度 損益計算書 (単位: 億円)

債権譲受業務 (買取セグ)	
経常費用 1,926	経常収益 2,784
資金調達費用 1,184	資金運用収益 2,409
役務取引等費用 173	補助金等収益 369
その他業務費用 65	その他業務収益 0.4
営業経費 141	その他経常収益 5
その他経常費用 364	
内 貸倒引当金繰入額 78	
当期総利益 871	経常利益 858
	積立金取崩額 13

2023事業年度 損益計算書 (単位: 億円)

債権譲受業務 (買取セグ)	
経常費用 2,064	経常収益 2,827
資金調達費用 1,192	資金運用収益 2,440
役務取引等費用 211	補助金等収益 325
その他業務費用 46	その他業務収益 0.5
営業経費 166	その他経常収益 62
その他経常費用 449	内 貸倒引当金戻入額 56
内 団信運営負担金 137	
内 保証セグへの繰入 5	
当期総利益 773	経常利益 763
	積立金取崩額 9

債務保証等業務 (保証セグ)	
経常費用 19	経常収益 29
保険引受費用 15	資金運用収益 1
役務取引等費用 0.2	保険引受収益 1
営業経費 3	役務取引等収益 1
その他経常費用 1	補助金等収益 25
	その他経常収益 0.2
当期総利益 10	経常利益 10
	積立金取崩額 0.1

債務保証等業務 (保証セグ)	
経常費用 29	経常収益 32
保険引受費用 20	資金運用収益 1
役務取引等費用 5	保険引受収益 1
営業経費 3	役務取引等収益 2
その他経常費用 1	補助金等収益 23
	その他経常収益 5
当期総利益 3	経常利益 3
	積立金取崩額 0.0
	内 買取セグからの受入 5

※ 各々の単位未満を四捨五入しているため、合計と内訳は一致しない場合があります。
なお、単位に満たない場合は「0.0」と表示しています。



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

3. 2023事業年度決算 住宅融資保険勘定 損益の状況

- 当期総利益は75億円となり、前年度より5億円の減益となりました。
- 主な減益要因は、保険引受費用が増加したためです。



※ 各々の単位未満を四捨五入しているため、合計と内訳は一致しない場合があります。
なお、単位に満たない場合は「0.0」と表示しています。



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

4. 2023事業年度決算 財形住宅資金貸付勘定 損益の状況

- 当期総利益は1億円となり、前年度より0.9億円の減益となりました。
- 主な減益要因は、団信セグメントに対して支出する団信運営負担金によるものです。

2022事業年度 損益計算書 (単位: 億円)

経常費用 11		経常収益 12	
資金調達費用	5	資金運用収益	11
役員取引等費用	2	役員取引等収益	0.0
その他業務費用	0.1	補助金等収益	—
営業経費	4	その他経常収益	1
その他経常費用	0.0	内 貸倒引当金戻入額	0.5
当期総利益 1.9		経常利益 1.5	
		積立金取崩額	0.4

2023事業年度 損益計算書 (単位: 億円)

経常費用 11		経常収益 12	
資金調達費用	4	資金運用収益	10
役員取引等費用	2	役員取引等収益	0.0
その他業務費用	0.3	補助金等収益	—
営業経費	5	その他経常収益	2
その他経常費用	1	内 貸倒引当金戻入額	2
内 団信運営負担金	1		
当期総利益 1.0		経常利益 0.8	
		積立金取崩額	0.1

※ 各々の単位未満を四捨五入しているため、合計と内訳は一致しない場合があります。
なお、単位に満たない場合は「0.0」と表示しています。



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

5. 2023事業年度決算 住宅資金貸付等勘定 損益の状況

- 当期総利益は337億円となり、前年度より168億円の増益となりました。
- 主な増益要因は、団信運営負担金収入によるものです。

2022事業年度 損益計算書 (単位：億円)

経常費用 1,394		経常収益 1,555	
資金調達費用	97	資金運用収益	233
保険引受費用	1,198	保険引受収益	1,263
役務取引等費用	13	役務取引等収益	4
その他業務費用	5	補助金等収益	40
営業経費	73	その他経常収益	15
その他経常費用	8		
内 貸倒引当金繰入額	8		
当期総利益 169		経常利益 161	
		積立金取崩額 8	

2023事業年度 損益計算書 (単位：億円)

経常費用 1,368		経常収益 1,704	
資金調達費用	96	資金運用収益	230
保険引受費用	1,181	保険引受収益	1,254
役務取引等費用	12	役務取引等収益	3
その他業務費用	3	補助金等収益	37
営業経費	76	その他経常収益	180
その他経常費用	0.0	内 貸倒引当金戻入額	9
		内 団信運営負担金収入	157
当期総利益 337		経常利益 335	
		積立金取崩額 2	

※ 各々の単位未満を四捨五入しているため、合計と内訳は一致しない場合があります。
なお、単位に満たない場合は「0.0」と表示しています。



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

6. 住宅資金貸付等勘定におけるセグメント別損益の状況

住宅資金貸付等業務 貸付セグ

当期総利益は83億円となり、前年度より0.4億円の減益となりました。
主な減益要因は、補助金等収益が減少したためです。

【参考】貸付金残高（合計）	令和4年度末	1兆5,257億円	→	令和5年度末	1兆5,164億円	対前年度▲93億円
（内訳）災害復興住宅融資	同	2,790億円	→	同	2,647億円	同 ▲143億円
賃貸住宅融資等	同	1兆2,468億円	→	同	1兆2,518億円	同 +50億円

保証協会承継業務 団信セグ

当期総利益は242億円となり、前年度より164億円の増益となりました。
主な増益要因は、団信運営負担金収入によるものです。

保証協会承継業務 求償等セグ

当期総利益は12億円となり、前年度より5億円の増益となりました。
主な増益要因は、新型コロナウイルス感染症拡大等の影響による貸倒損失に備えるために追加計上していた貸倒引当金を見直したことにより、貸倒引当金の戻入が生じたことです。

2022事業年度 損益計算書 (単位：億円)

2023事業年度 損益計算書 (単位：億円)

住宅資金貸付等業務（貸付セグ）

経常費用 163		経常収益 244	
資金調達費用	101	資金運用収益	196
役員取引等費用	7	役員取引等収益	3
その他業務費用	5	補助金等収益	40
営業経費	44	その他経常収益	4
その他経常費用	6		
内 貸倒引当金繰入額	5		
当期総利益 84		経常利益 81	
		積立金取崩額 3	

経常費用 161		経常収益 243	
資金調達費用	103	資金運用収益	196
役員取引等費用	6	役員取引等収益	3
その他業務費用	3	補助金等収益	37
営業経費	46	その他経常収益	8
その他経常費用	3	内 貸倒引当金戻入額	5
内 団信運営負担金	2		
当期総利益 83		経常利益 82	
		積立金取崩額 1	

※ 各々の単位未満を四捨五入しているため、合計と内訳は一致しない場合があります。
なお、単位に満たない場合は「0.0」と表示しています。



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

6. 住宅資金貸付等勘定におけるセグメント別損益の状況

2022事業年度 損益計算書 (単位: 億円)

経常費用 1,232

保険引受費用	1,205
役務取引等費用	3
営業経費	24
その他経常費用	0.1

当期総利益 78

経常利益 74

経常収益 1,306

資金運用収益	36
保険引受収益	1,270
その他経常収益	0.0

積立金取崩額 4

2023事業年度 損益計算書 (単位: 億円)

経常費用 1,217

保険引受費用	1,190
役務取引等費用	2
営業経費	25
その他経常費用	0.3

当期総利益 242

経常利益 241

経常収益 1,458

資金運用収益	36
保険引受収益	1,263
その他経常収益	159

内 団信運営負担金収入 159

積立金取崩額 0.4

経常費用 14

資金調達費用	4
役務取引等費用	3
営業経費	5
その他経常費用	2
内 貸倒引当金繰入額	2

当期総利益 7

経常利益 6

経常収益 20

資金運用収益	9
役務取引等収益	0.3
その他経常収益	11

内 貸倒引当金戻入額 -

積立金取崩額 1

経常費用 12

資金調達費用	3
役務取引等費用	3
営業経費	5
その他経常費用	0.1

当期総利益 12

経常利益 12

経常収益 23

資金運用収益	8
役務取引等収益	0.3
その他経常収益	16

内 貸倒引当金戻入額 3

積立金取崩額 0.1

※ 各々の単位未満を四捨五入しているため、合計と内訳は一致しない場合があります。
なお、単位に満たない場合は「0.0」と表示しています。



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

7. 2023事業年度決算 既往債権管理勘定 損益の状況

- 当期総利益は999億円となり、前年度より5億円の増益となりました。
- 主な増益要因は、新型コロナウイルス感染症拡大等の影響による貸倒損失に備えるために追加計上していた貸倒引当金を見直した事等により、貸倒引当金戻入額が増加したことです。

2022事業年度 損益計算書 (単位: 億円)

経常費用 382		経常収益 1,376	
資金調達費用	255	資金運用収益	1,324
役務取引等費用	63	役務取引等収益	0.0
その他業務費用	0.0	補助金等収益	0.0
営業経費	63	その他経常収益	51
その他経常費用	0.4	内 貸倒引当金戻入額	12
当期総利益 994		経常利益 994	

2023事業年度 損益計算書 (単位: 億円)

経常費用 275		経常収益 1,274	
資金調達費用	136	資金運用収益	1,121
役務取引等費用	58	役務取引等収益	0.0
その他業務費用	0.0	補助金等収益	0.0
営業経費	62	その他経常収益	153
その他経常費用	19	内 貸倒引当金戻入額	115
内 団信運営負担金	19		
当期総利益 999		経常利益 999	

※ 各々の単位未満を四捨五入しているため、合計と内訳は一致しない場合があります。
なお、単位に満たない場合は「0.0」と表示しています。



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

8. 2023事業年度決算 法人全体 損益の状況

- 当期総利益は2,187億円となり、前年度より62億円の増益となりました。
- 主な増益要因は、新型コロナウイルス感染症拡大等の影響による貸倒損失に備えるために追加計上していた貸倒引当金を見直したことにより、貸倒引当金の戻入が生じたことです。

2022事業年度 損益計算書 (単位: 億円)

経常費用 2,979		経常収益 5,080	
資金調達費用	1,500	資金運用収益	3,955
保険引受費用	766	保険引受収益	632
役務取引等費用	250	役務取引等収益	5
その他業務費用	69	補助金等収益	435
営業経費	306	その他業務収益	0.4
その他経常費用	87	その他経常収益	52
内 貸倒引当金繰入額	73	内 貸倒引当金戻入額	-
当期総利益 2,125		経常利益 2,101	
		\ 積立金取崩額 24	

2023事業年度 損益計算書 (単位: 億円)

経常費用 2,835		経常収益 5,008	
資金調達費用	1,386	資金運用収益	3,776
保険引受費用	771	保険引受収益	609
役務取引等費用	288	役務取引等収益	5
その他業務費用	49	補助金等収益	385
営業経費	329	その他業務収益	0.5
その他経常費用	11	その他経常収益	234
		内 貸倒引当金戻入額	181
当期総利益 2,187		経常利益 2,173	
		\ 積立金取崩額 14	

※ 各々の単位未満を四捨五入しているため、合計と内訳は一致しない場合があります。
なお、単位に満たない場合は「0.0」と表示しています。



【お問合せ先】

市場資金部債券発行グループ

TEL : 03-5800-9469

【ホームページ】

URL : <https://www.jhf.go.jp/>

※投資家の皆さま向けのページがありますのでご覧ください。

<https://www.jhf.go.jp/investor/index.html>



住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構

本資料は、投資家の皆さまへの情報提供のみを目的としたものであり、債券の募集、売出し、売買等の勧誘を目的としたものではありません。

債券のご投資判断に当たりましては、当該債券の発行等に当たり作成された（最終商品内容説明書等に記載された条件、内容及び仕組み等）その他入手可能な直近の情報を必ずご確認いただき、投資家の皆さまのご自身の責任でご判断くださいますようお願い申し上げます。