

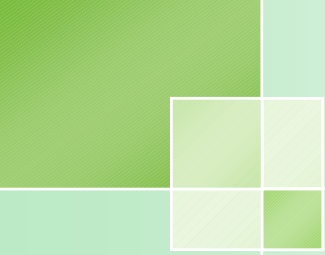


住宅金融公庫は「独立行政法人住宅金融支援機構」に
生まれ変わります。

March 06, 2007

目次

・ 公庫から機構へ	2
1. 住宅金融公庫は生まれ変わります	3
2. 住宅金融公庫から住宅金融支援機構へ	4
3. 住宅金融公庫改革について	5
4. 経営改善計画の内容及び機構の収支見通し	7
5. 補給金から出資金へ	8
6. 区分經理の導入	9
・ 証券化支援事業への転換	10
1. 独法移行に先駆けて証券化支援事業を実施	11
2. 証券化支援事業(買取型)のスキーム概要	12
3. 証券化支援事業へビジネスモデルを大きく転換	13
4. 証券化支援事業のビジネスモデル	15
5. 新・旧ビジネスモデルの比較	17
6. フラット35の取扱状況	18
7. 証券化支援事業(保証型)のスキーム概要	19
・ 機構が実施するその他の業務	20
1. 経営改善への取り組み	21
2. 融資業務	22
3. 賃貸住宅融資(概要)	23
4. 貸付金等残高に対する賃貸住宅融資の占める割合	24
・ 平成19年度のSB発行計画	25
1. 平成19年度のSB発行計画	26
2. SBの資金調達目的と発行年限の考え方	27
3. 独立行政法人における資金調達イメージ	28
4. 一般担保債券とそれ以外の債券との優先劣後関係	29
【ご参考】平成17年度決算概要	30
1. 住宅金融公庫の財務諸表について	31
2. 決算サマリー(法定決算)	32
3. 決算サマリー(民間企業仮定貸借対照表)	33
4. 決算サマリー(民間企業仮定損益計算書)	34



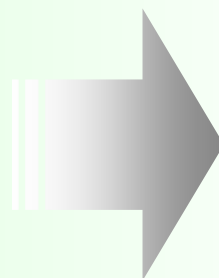
・ 公庫から機構へ

住宅金融公庫は生まれ変わります

- 平成19年4月、住宅金融公庫は「独立行政法人住宅金融支援機構」に生まれ変わります。
- 従来的一般個人向け融資は原則廃止し、証券化支援事業に特化したビジネスモデルに大きく転換します。



- メイン業務は財政融資資金を調達原資とする一般個人向け融資(直接融資業務)
- 住宅ローンオリジネーション、サービシング及びALM管理を公庫が全面的に負担



- メイン業務は民間金融機関等の長期・固定住宅ローンの安定的な供給を支援する証券化支援業務
- 一般個人向け融資(直接融資業務)は原則廃止
- 買取債権は、証券化により大半のALMリスクをマーケットに転嫁するため、機構が負担するALMリスクは大幅に抑制(フィービジネスへの転換)
- 信用リスクは機構がマネジメント

住宅金融公庫から住宅金融支援機構へ

公庫の概要

名称	住宅金融公庫	
設立	昭和25年6月5日	
根拠法	住宅金融公庫法	
目的	国民大衆が健康で文化的な生活を営むに足る住宅の建設及び購入(住宅の用に供する土地又は借地権の取得及び土地の造成を含みます。)に必要な資金について、銀行その他一般の金融機関が融通することを困難とするものを自ら融通し、又は銀行その他一般の金融機関による融通を支援するための貸付債権の譲受け若しくは貸付債権を担保とする債券等に係る債務の保証を行います。	
主務大臣	国土交通大臣及び財務大臣	
資本金	2,537億円(平成18年度、全額政府出資)	
職員数	1,105人(平成17年度末)	
貸付等実績	平成17年度貸付等契約額	1兆1,563億円
	平成17年度貸付金等残高	49兆7,820億円
支店等	1住情報相談センター、11支店	
業務内容	融資業務	長期・固定ローンを供給することにより、国民の住宅取得等を支援
	証券化支援業務	買取型: 民間金融機関の長期・固定ローンを買い受け、信託した上で、それを担保としたMBSを発行
		保証型: 民間金融機関の長期・固定ローンに対して住宅金融公庫が保険を付した上で、それを担保として発行された債券等について、期日どおりの元利払いを保証
住宅融資保険業務	信用補完を通じて、民間金融機関の住宅ローンの円滑な供給を支援	

機構の概要

独立行政法人住宅金融支援機構
平成19年4月1日
独立行政法人住宅金融支援機構法
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、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の建設等に必要な資金の調達等に関する情報の提供その他の援助の業務を行うほか、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。
国土交通大臣及び財務大臣

支援業務	証券化支援業務: 買取型、保証型
	住宅融資保険業務: 信用補完を通じて、民間金融機関の住宅ローンの円滑な供給を支援
補完業務	融資業務: 政策上重要な分野であるが民間では資金供給が困難な災害関連、都市居住再生等に限定
	既往債権の管理業務: 住宅金融公庫から承継する既往債権について適切に管理
情報提供業務	消費者による最良のローン選択が可能となるよう住宅ローンや住宅関連の情報を提供

住宅金融公庫改革について(1)

- 平成13年12月に住宅金融公庫を廃止することが閣議決定されました。

特殊法人等整理合理化計画(平成13年12月)

法人名	事業について講ずべき措置
	組織形態について講ずべき措置
住宅金融公庫	<p>【住宅資金通事業等(融資、保険)】</p> <ul style="list-style-type: none">• 融資業務については、平成14年度から段階的に縮小するとともに、利子補給を前提としないことを原則とする。• 融資業務については、民間金融機関が円滑に業務を行っているかどうかを勘案して、下記の独立行政法人設置の際、最終決定する。なお、公庫の既往の債権については、当該独立行政法人に引き継ぐ。• 貸付資産等のリスク管理及び引当金の開示については、適切に実施する。• 金利の決定については、政策的必要性等を踏まえ、決定責任主体を明確にする。• 政策金融について評価手法を検討し、その結果を事業に反映させる仕組みを検討する。特に繰上償還を含めた政策コストを明示する。 <p>● 5年以内に廃止する。 また、住宅金融公庫が先行して行うこととしている証券化支援業務については、これを行う新たな独立行政法人を設置する。</p>

- 独立行政法人への移行に先行し、平成15年10月より証券化支援事業を開始しました。

「特殊法人等整理合理化計画」を受けて、**銀行その他一般の金融機関による長期・固定金利の住宅資金の貸付けを支援するために、貸付債権の譲受け又は貸付債権を担保とする債券等に係る債務の保証を行うこととする等の改正を目的とする「住宅金融公庫法および住宅融資保険法の一部を改正する法律」**が第156回通常国会に提出され、平成15年6月4日に成立、同年6月11日に公布・施行されました。

本法律の附則第3条では、以下の事項が定められています。

政府は平成19年3月31日までに公庫を廃止し、公庫の権利及び義務を承継する独立行政法人を設立するために必要な措置を講ずること

当該独立行政法人には、公庫が行う証券化支援業務の実施状況、一般の金融機関の住宅資金の貸付けの状況等を勘案し、必要な業務を行わせること

住宅金融公庫改革について(2)

- 平成17年6月に独立行政法人住宅金融支援機構法が成立しました。

「独立行政法人住宅金融支援機構法」が第162回通常国会に提出され、平成17年6月29日に成立、同年7月6日に公布されました。これにともない平成19年4月1日に住宅金融公庫は廃止され、その権利及び義務を引き継ぐ独立行政法人住宅金融支援機構が設置されることとなっています。

- 独立行政法人とは(独立行政法人通則法第2条第1項)

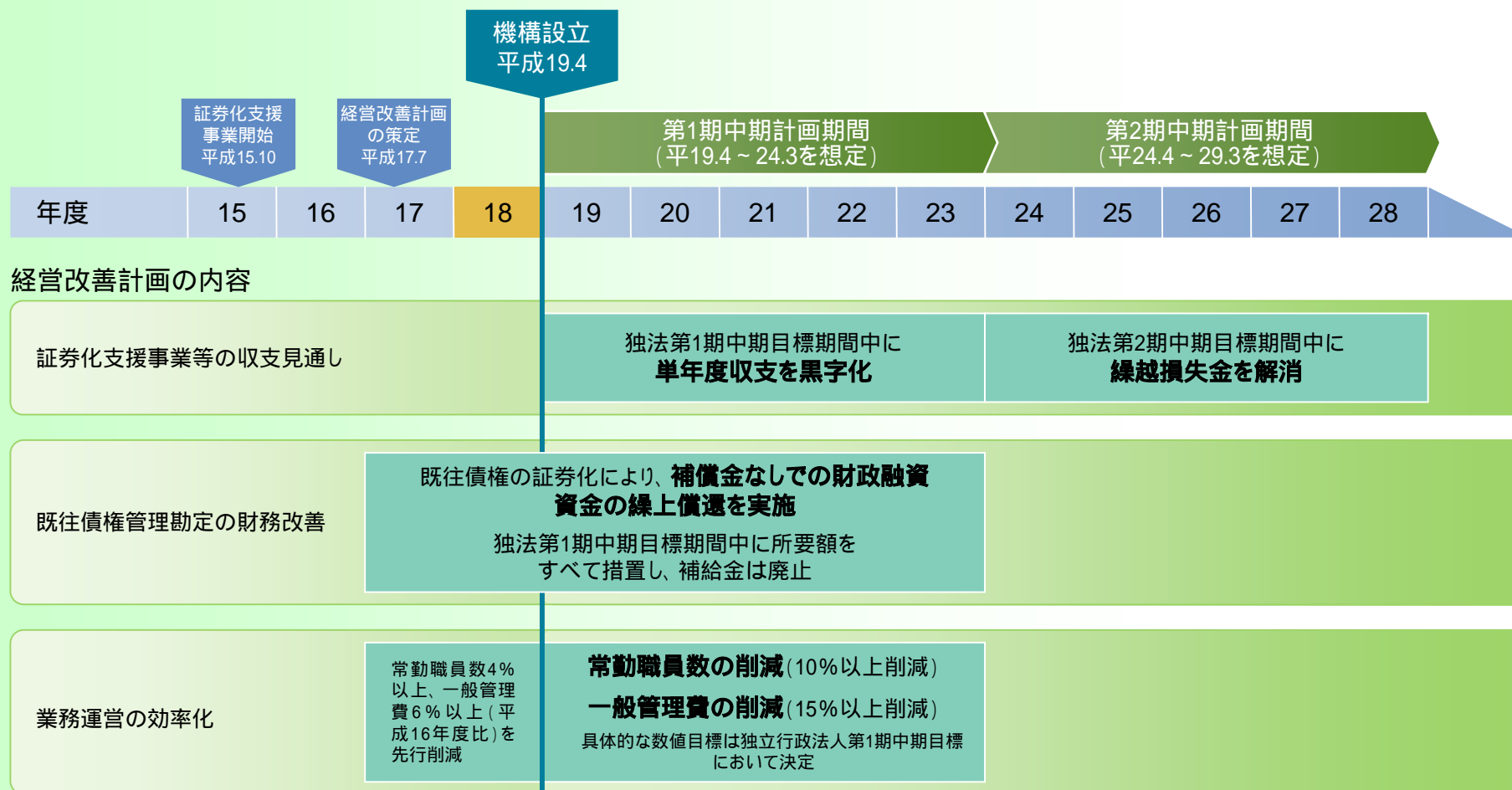
国民生活及び社会経済の安定などの公共上の見地から確実に実施されることが必要な事務及び事業であって、国が自ら主体となって直接に実施する必要のないもののうち、民間の主体にゆだねた場合には必ずしも実施されないおそれがあるもの又は一の主体に独占して行わせることが必要であるものを効率的かつ効果的に行わせることを目的として、この法律及び個別法の定めるところにより設立される法人

- 住宅金融支援機構に移行することで

- 公的機関が住宅ローン及びMBSの標準化を進め、住宅ローン証券化市場の発展に向けてサポートすることにより効率的かつ効果的な市場発展が見込まれます。
- 独立行政法人の運営にあたっては、主務大臣が中期目標を作成し、それに従って機構が中期計画を作成、各事業年度における業務の実績等について独立行政法人評価委員会の評価を受けることとされており、業務の内容や運営の状況について透明性が高まります。

経営改善計画の内容及び機構の収支見通し

- 独法第1期中期目標期間中に単年度収支の黒字化、第2期期間中に繰越損失金の解消を目指します。
- 機構設立前の公庫段階から、先行して業務改善・業務運営の効率化等を推進しております。



補給金から出資金へ

- 補給金は廃止されますが、事業のリスク等に応じて国から出資金を受け入れます。
- 優良住宅取得支援制度に係る出資金等により、良質な住宅への政策誘導を行ってまいります。

最近の出資金額推移

	平成17年度	平成18年度	平成19年度
出資金受入額	550億円	300億円	660億円(予算)
年度末出資金合計	2,237億円	2,537億円	3,187億円(予算)

平成19年度事業計画案の概要(国土交通省による機構関連の予算概要等)

優良住宅取得支援制度の実施

- 平成18年度に引き続き、平成19年度においても優良住宅取得支援制度を実施します。

[一般会計出資金 500億円]

- 次に掲げる住宅を対象とする住宅に追加します。

- 耐久性・可変性に優れた住宅
- 免震住宅(耐震性に優れた住宅に追加します。)

平成19年度は省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性及び耐久性・可変性のうちいずれか1つ以上の性能に優れた住宅を制度への適合要件とし、平成20年度以降はいずれか2つ以上の性能に優れた住宅を制度への適合要件とします。

証券化支援事業(買取型)の超過担保部分に係る出資

- 証券化支援事業(買取型)の超過担保部分に関し、SB(満期一括償還債)等により調達する方法に移行することに伴う新たなALMリスクに対応するため、一般会計からの出資金160億円を受け入れます。

区分経理の導入

- 住宅金融支援機構法において各業務毎に勘定を設け、区分経理することが定められています。



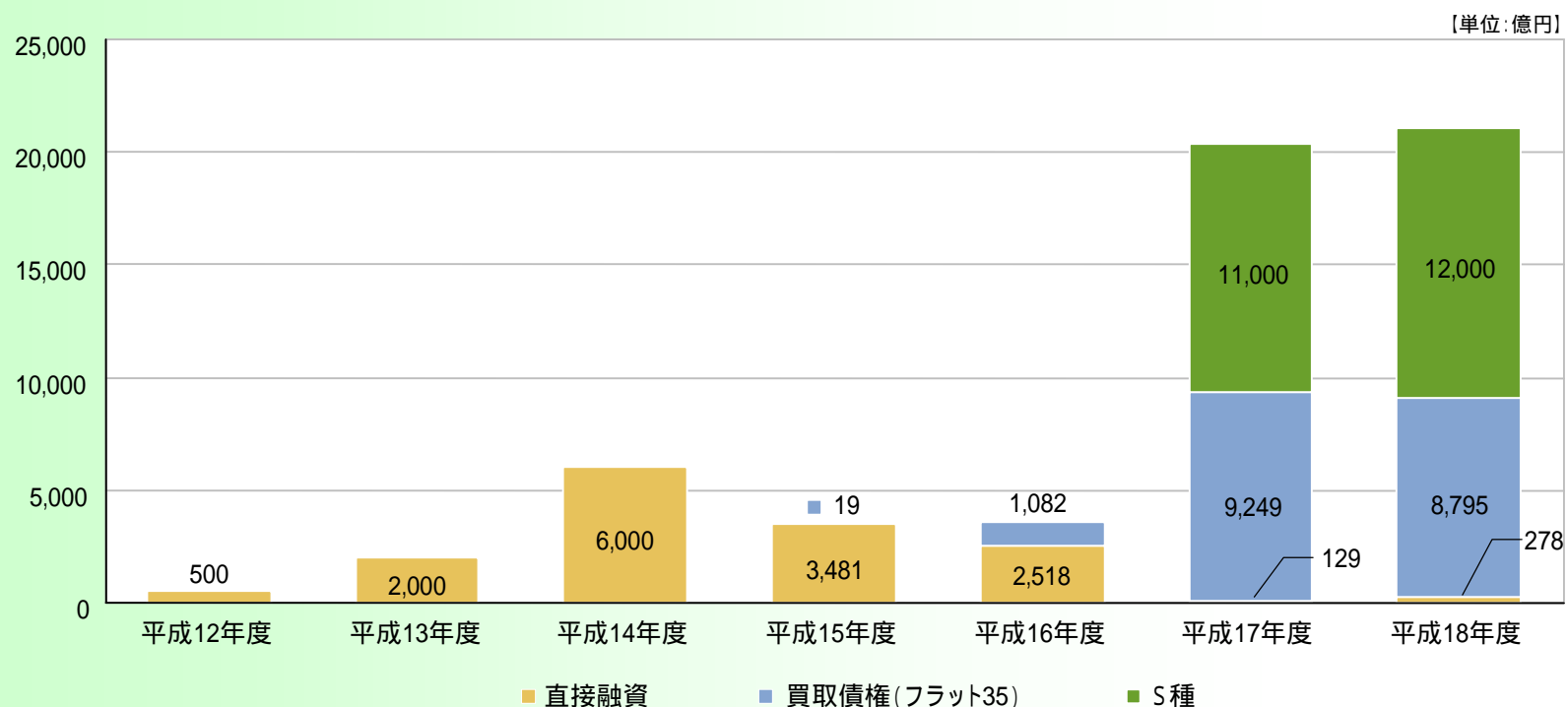


・証券化支援事業への転換

独法移行に先駆けて証券化支援事業を実施

- 独法移行に先駆けて平成15年10月より証券化支援事業(買取型)を開始し、これまで買取債権を裏付けとしたMBSを約1.9兆円発行しています。
- 平成17年度よりS種MBSの発行を開始するなどこれまで着実に発行実績を重ね、MBSの発行総額は約5.6兆円になりました。

最近7年間の公庫MBS発行状況

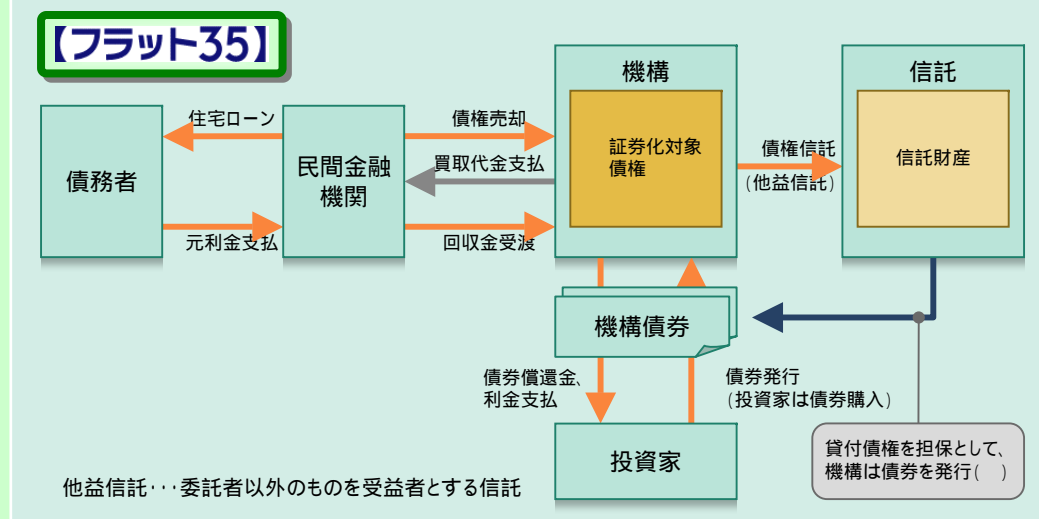


(注)平成18年度の公庫MBSは、平成19年2月26日現在において条件決定されたものまでを計上

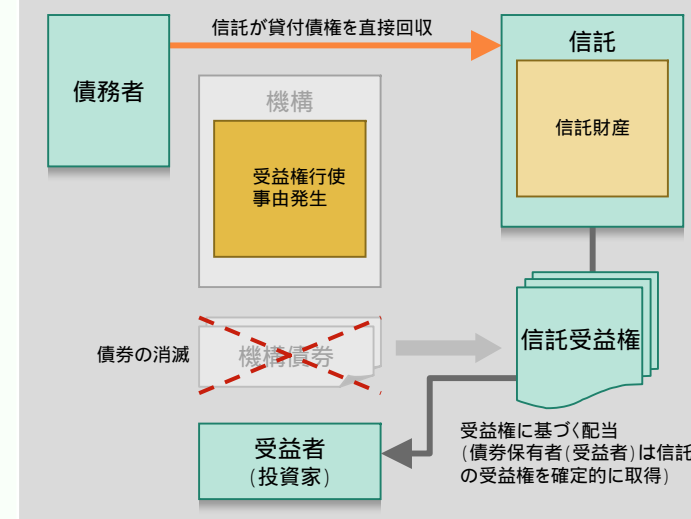
証券化支援事業(買取型)のスキーム概要

- 民間金融機関から機構が買い取った債権(フラット35)を信託します。(機構債の担保に供するため機構債の債権者の集合を当初の受益者とする「他益信託」として信託契約を締結)
- 信託財産を担保に機構自身が債券を発行します。
- 受益権行使事由(注)が発生した場合には機構債は消滅し、受益者確定手続きを経て信託財産のみを引当てとした信託受益権に切り替えられます。

通常時



受益権行使事由発生後



(注) 受益権行使事由

1. 本件機構債の債務を承継する者が法令で定められず、委託者を解散する法令が施行され、これにより委託者が解散した場合
2. 本件機構債の債務を承継する者を、株式会社とする法令又は会社更生法(平成14年法律第154号、その後の改正を含む。)若しくはこれに類似する倒産手続の適用が法令により認められる法人とする法令が施行され、法令により委託者が解散した場合
3. 本件機構債の債務者を、株式会社とする法令又は会社更生法若しくはこれに類似する倒産手続の適用が法令により認められる法人とする法令が施行され、これにより本件機構債の債務者がかかる法人となった場合
4. 本機構債に係る支払債務、機構法第19条の規定に基づき発行する機構債券、財形住宅債券又はその他機構が発行する債券に係る機構の支払債務のいずれかがその支払をなすべき日において未履行であり、かつ、その状態が7日以内に治癒されなかった場合

- 機構は一般個人向け住宅ローンのオリジネーション及びサービシング業務から原則撤退し、住宅ローン市場と資本市場の橋渡しをします。

1 民間住宅ローン(フラット35)の買い取り(第一次市場の整備)

- 機構の定める基準に適合した住宅ローン(フラット35)を買い取るにより、長期固定金利型住宅ローンの供給を支援します。
住宅ローンの標準化を進めることにより証券化(MBSを発行)した際のキャッシュフロー分析等が容易となり、MBSの標準化にも繋がります。
- 民間金融機関は事業戦略に沿った独自の住宅ローン金利の設定が可能となります。
- 住宅ローンを機構に売却することが可能となることで、これまで長期固定金利型住宅ローンの提供が困難であった民間金融機関等の事業参入が容易となります。
- 機構が全国の住宅ローンを買い取ることで、地域間による住宅ローン資金調達コストの格差を平準化することが可能となります。

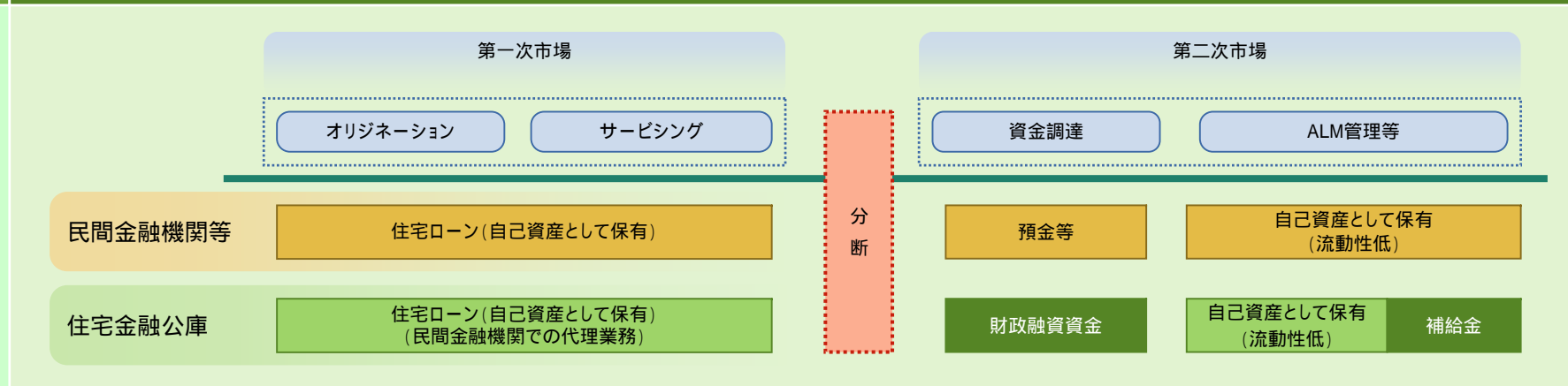
2 買い取った住宅ローンの証券化(第二次市場の整備)

- 資本市場からMBSによる効率的な資金調達を行うことにより、相対的に低利な住宅ローンの供給が可能となることが期待されます。
- 機構がMBSの信用補完を行い機構MBSの信用力をAAAに高めること等により、繰上償還等のキャッシュフロー分析に重点を置いたMBS投資市場の創設が可能となります。
- MBS投資市場の発展によりMBSの売買によって収益を上げるなど、新たなビジネス機会の可能性を広げます。
- 全国から住宅ローンを買取することで、地域分散効果の高い住宅ローンプールの組成が可能となります。
- 機構が長期固定金利型住宅ローンの供給を支援することにより、機構MBSの標準化を促進することが可能となります。
- 従来 of 公庫融資と同等の融資基準を定めることにより、過去の公庫直接融資の償還履歴データ等をもとに、フラット35を裏付けとしたMBSのキャッシュフロー分析等が可能になります。

証券化支援事業のビジネスモデル(1)

- これまで日本では住宅ローン事業に関する資金調達、オリジネーション、サービシング、ALM管理等を民間金融機関等もしくは住宅金融公庫が一手に担ってきました。
- 一方、米国では機能分化が進み、資本市場を活用した住宅ローン市場が整備されています。
- 日本においてもリスク管理の厳格化や住宅ローンビジネスの多様化を背景に、資本市場を活用した住宅ローン市場の整備が望まれており、この呼び水となるべく住宅金融支援機構は証券化支援事業を行うものです。

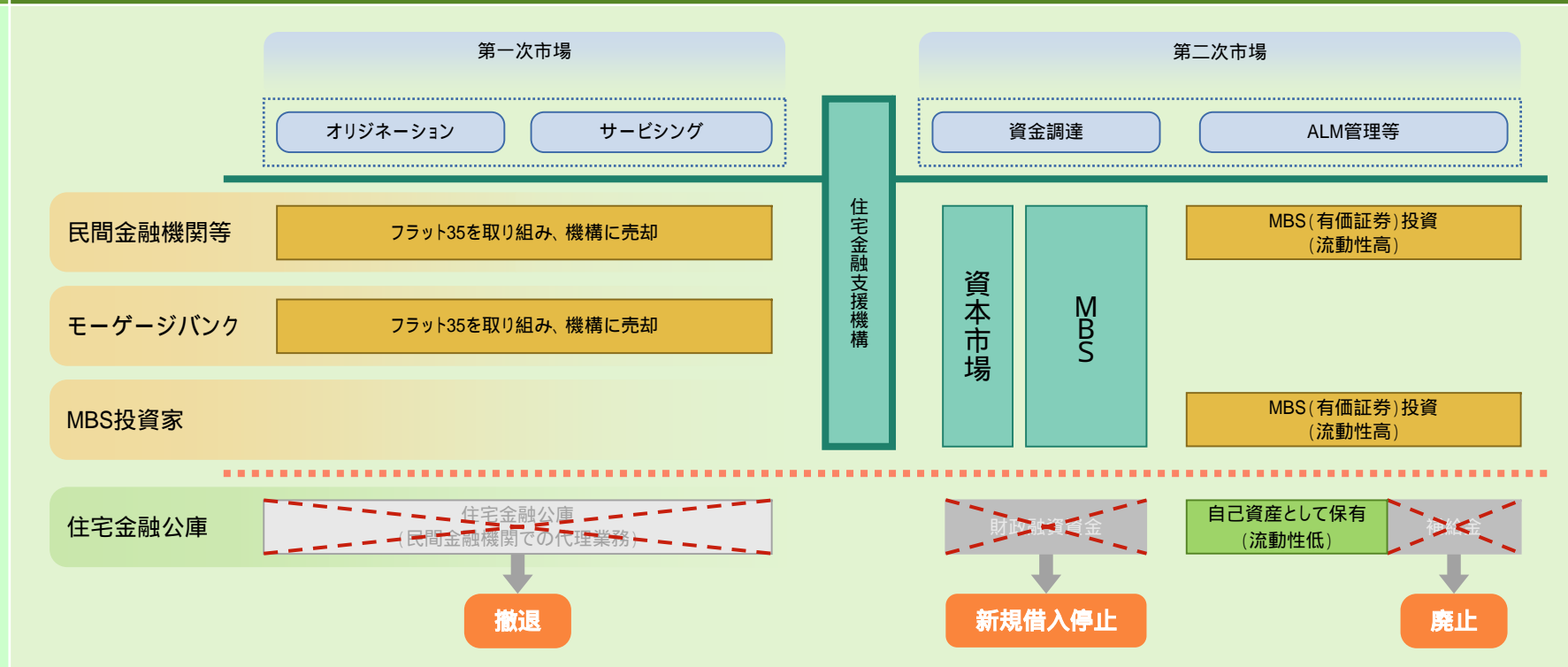
日本における従来型の住宅ローンビジネスモデル



- これまで貸付後の住宅ローンの大半は民間金融機関等もしくは住宅金融公庫が自己資産として保有していたため、第二次市場(流動化市場)が発展してきませんでした。
- 証券化等による資金調達方法が発展していないため、オリジネーターは民間金融機関等もしくは住宅金融公庫に限定されていました。
- 住宅金融公庫は財政融資資金及び補給金による国の補助を受けており、民業を圧迫しているとの批判がありました。

証券化支援事業のビジネスモデル(2)

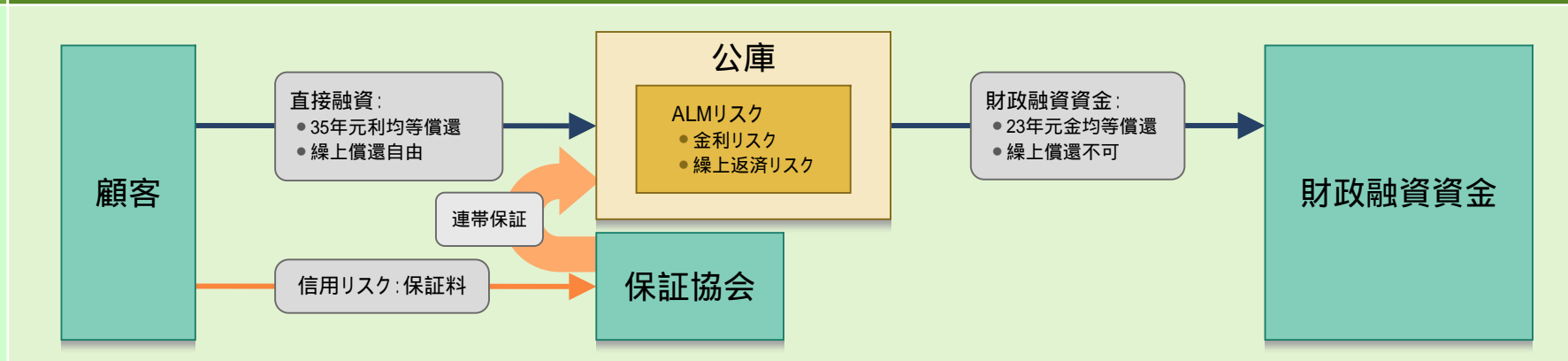
証券化支援事業による住宅ローンビジネスの変化



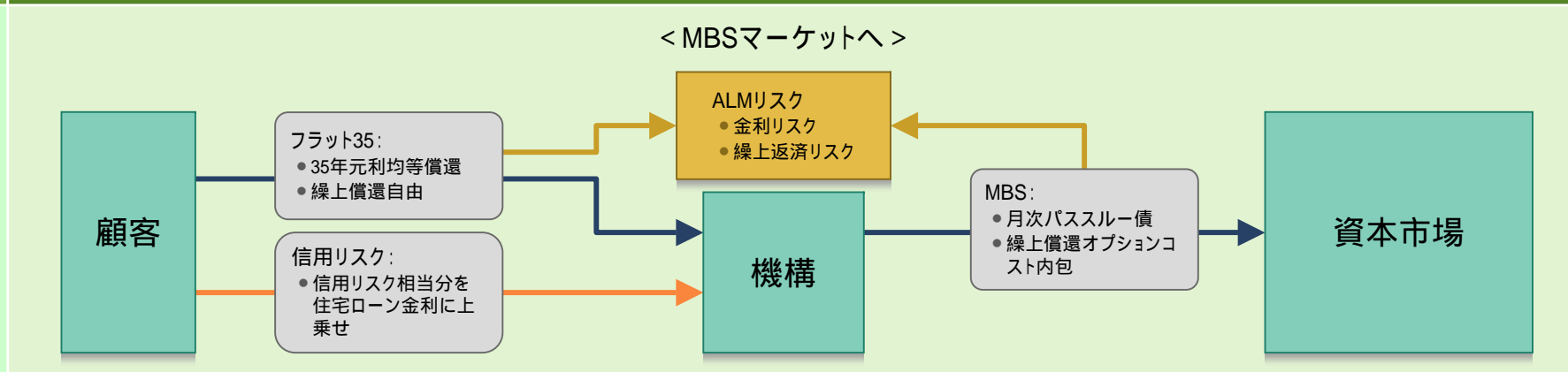
- 第一次市場への事業参入を容易に
住宅ローンを機構に売却することにより第一次市場に特化したビジネス展開が可能となります。
- 第二次市場の発展
資本市場を活用したMBSによる資金調達を行うことにより、投資家層の拡大及び流動性の高いMBS市場の発展が期待されます。
- 適正なりスク分担
住宅金融支援機構が第一次市場と第二次市場をつなぐ役割を果たすことにより、適正なりスク分担が可能となります。

新・旧ビジネスモデルの比較

住宅金融公庫のビジネスモデル



住宅金融支援機構のビジネスモデル

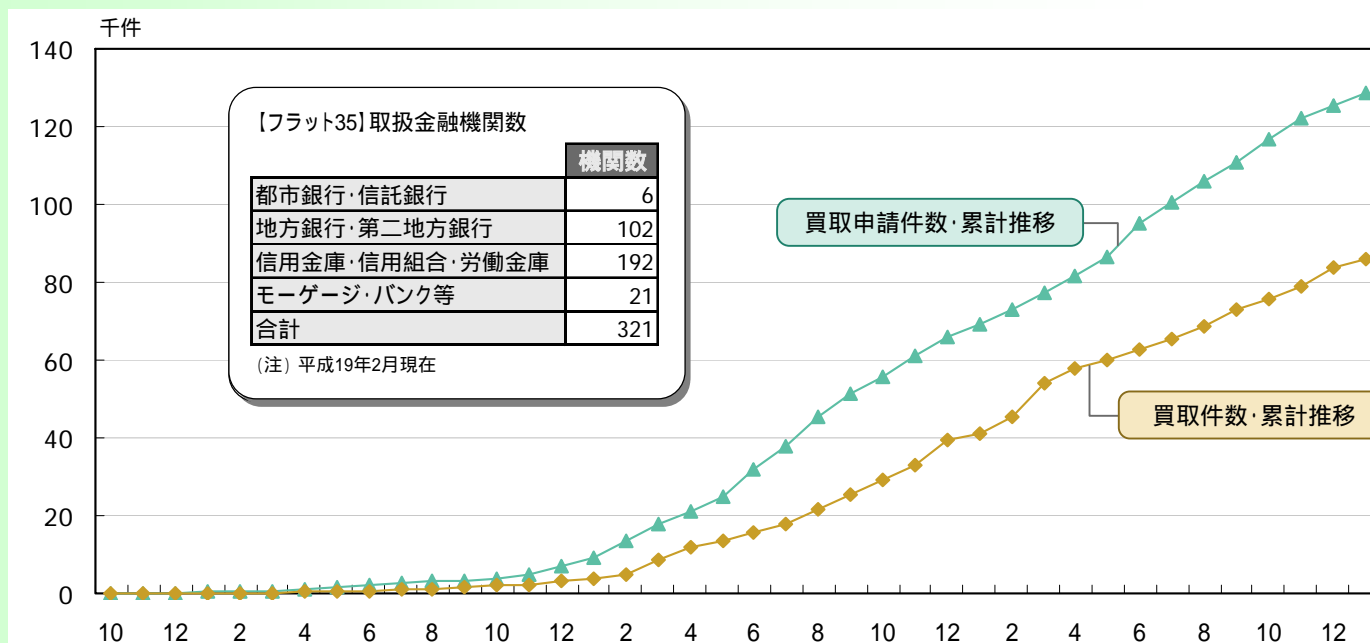


- 証券化によりALMリスクの大半はMBSマーケットに転嫁し、機構に残るALMリスクは大幅に抑制されます。(フィービジネスへの転換)
- 住宅ローンの信用リスクは住宅ローン金利に上乗せし、機構で管理します。

フラット35の取扱状況

- 買取申請件数は累計12万件に達しました。
- 住宅ローンは申し込みから資金実行までタイムラグがありますが、買取件数でも12万件を目指します。

平成19年1月末現在

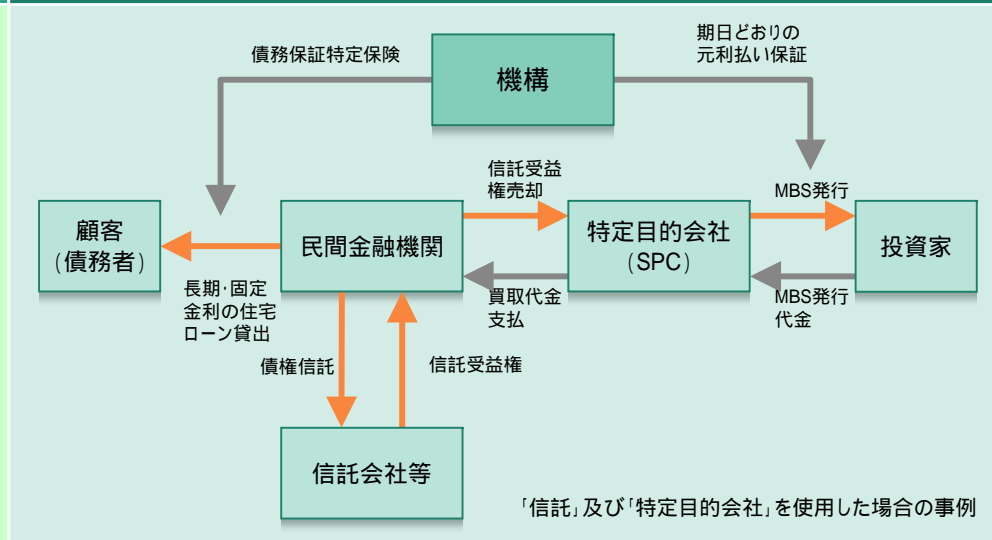


	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
買取申請件数	805件	17,173件	59,573件	50,930件
買取件数	208件	8,659件	44,926件	32,273件

証券化支援事業(保証型)のスキーム概要

- 民間金融機関の長期固定金利の住宅ローンについて、機構が住宅融資保険(債務保証特定保険)を付保します。債務者が返済不能となった場合には、機構が民間金融機関に保険金を支払います。
- 上記の住宅融資保険の付いた住宅ローンを担保として発行された民間金融機関のMBSについて、機構が投資家への期日ごとの元利払を保証します。

証券化支援事業(保証型)の仕組み



保証型と買取型の違い

	保証型	買取型
住宅ローンの債権者	民間金融機関 (機構は住宅ローンに住宅融資保険を付保)	住宅金融支援機構 (資金実行後、機構は金融機関から住宅ローン債権を買取り)
MBSの発行	民間金融機関が自ら実行した住宅ローン債権をまとめて証券化し、MBSを発行 (機構はMBSについて投資家への期日ごとの元利払を保証)	機構が金融機関から買い取った住宅ローン債権をまとめて証券化し、MBS(月次債)を発行。

第1号案件として(株)千葉興業銀行の証券化支援を実施します。

- 住宅金融公庫は、証券化支援事業(保証型)第1号となる案件として、(株)千葉興業銀行と提携し、同行の長期固定金利の住宅ローンの証券化を支援することとなりました。同行では、証券化支援事業(保証型)を活用した住宅ローンの取扱いを平成19年1月下旬から開始しました。



・ **機構が実施するその他の業務**

経営改善への取り組み

経営改善計画の策定(平成17年7月)

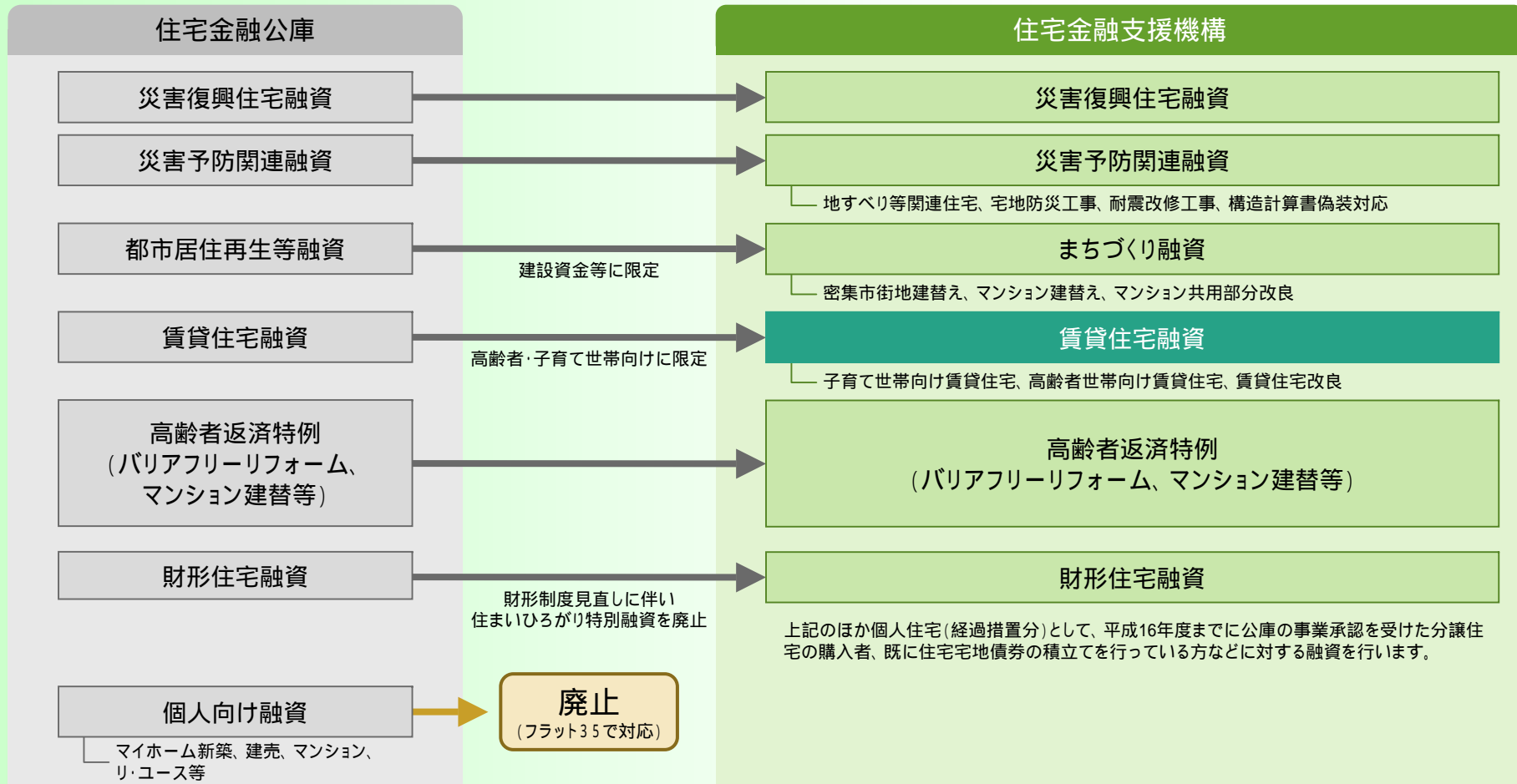
- 公庫の既往債権は、保証協会の保証債務を含む権利義務とともに機構が承継し、補給金等については、(財)公庫住宅融資保証協会の損失処理も含め、透明な形で先送りせずに早期に処理します。
- 既往債権の証券化(S種MBSの発行)により補償金なしで財政融資資金の繰上償還を実施し、財務体質を改善します。(金利動向等にもよりますが、10兆円前後の繰上償還を実施します)
- 独法第一期中期目標期間中(平成19~23年度を想定)に所要額をすべて措置し、補給金は廃止されます。
- S種MBSの発行により証券化市場の育成を促します。
- 既往債権管理勘定を除き、独法第一期中期目標期間中(平成19~23年度を想定)に単年度収支を黒字化、第二期中期目標期間中(平成24~28年度を想定)に繰越損失金の解消を収支目標としています。

財政融資資金への繰上償還状況

	平成17年度	平成18年度	平成19年度
財政融資資金への繰上償還額	1.6兆円(実績)	2.0兆円(実績)	2.7兆円(予算)
S種MBS発行額	1.1兆円(実績)	1.2兆円(実績)	1.2兆円(予算)

融資業務

- 融資業務は災害や密集市街地建替えに係る融資等、政策上重要な分野であるが民間では資金供給が困難なものに限定して実施します。



賃貸住宅融資(概要)

- 高齢者・子育て世帯向けに限定し、賃貸住宅融資を実施します。
- 融資案件の緩和や当初15年間固定金利制度の創設など、利用しやすい制度を目指しています。

住宅金融支援機構の賃貸住宅融資制度(概要)

項目		住宅金融支援機構融資		(参考)住宅金融公庫融資
融資種別		子育て世帯向け賃貸住宅融資	高齢者世帯向け賃貸住宅融資	ファミリー賃貸住宅融資 レントハウス融資 中高層ビル融資 社宅融資
対象要件	戸当り床面積	原則50㎡以上	原則25㎡以上 高齢者向け優良賃貸住宅(施設等共用)の場合は18㎡以上	原則50㎡～125㎡(ファミリー賃貸融資)
	敷地	敷地面積165㎡以上		原則500㎡以上(ファミリー賃貸融資)
	建物	延面積200㎡以上(融資対象となる賃貸住宅部分)		原則500㎡以上(ファミリー賃貸融資)
	戸数	制限なし		3戸以上(レントハウス)
	住宅の形式	1戸建住宅以外		共同建、地上階数3以上(中高層)
	構造	耐火構造又は準耐火構造(省令準耐火構造含む。)		耐火構造又は準耐火構造(省令準耐火構造含む。)
	建設基準等	技術基準	技術基準 + 一定のバリアフリー性能 高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度への登録	基礎基準
融資額等	融資対象部分	住宅部分及び非住宅部分(建物延べ面積の1/4以内) 非住宅部分が1/4超の場合は、住宅部分のみ対象		住宅部分(建物延べ面積の1/4以上)及び非住宅部分
	融資率	対象事業費(非住宅部分を含む。)の100%		建設費または標準建設費の99.45%または80%
	対象事業費	建設費、除却工事費、間接工事費、諸経費(適合証明検査手数料等)		建設費及び間接工事費(費目限定)
償還期間(上限)		35年(非住宅部分含む。)		20年(中高層非住宅) 30年(レントハウス等) 35年(ファミリー賃貸)
金利	固定期間	35年、15年(15年経過時点において機構が有する固定金利商品の中から選択)		35年
	決定回数	年4回(予定)		年3回
融資手数料		融資手数料としての徴収は廃止		約36万円(10戸以上50戸未満のケース)
工事審査		原則として適合証明機関による設計及び竣工検査証明(有料) 中間時の確認は出来高報告による。		委託公共団体等による設計、中間及び竣工現場審査(無料)
中間資金限度		基礎工事完了時30%から着工時30%(ただし土地評価の範囲内)に早期化		基礎30%、屋根60%、竣工90%
賃貸規制等		標準契約書準拠及び原状回復に関するガイドラインの遵守		敷金・礼金規制、限度家賃、公募、法人契約不可等の規制、 標準契約書準拠、原状回復に関するガイドラインの遵守

貸付金等残高に対する賃貸住宅融資の占める割合

- 賃貸住宅融資の平成17年度末における貸付金残高は4.2兆円。
- 全体の貸付残高に占める賃貸住宅融資の割合は8.5%となっています。

(単位:件、百万円)

区分	15年度		16年度		17年度	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額
個人住宅	4,028,977	51,304,199	3,661,478	45,691,442	3,269,944	39,579,462
賃貸住宅	26,869	4,649,151	27,187	4,491,708	26,531	4,226,397
(参考)事業実績	44,487	423,776	26,467	239,402	17,022	147,675
都市居住再生等	55,417	1,601,171	73,515	1,958,968	80,839	2,023,629
復旧改良	257,187	1,587,057	230,463	1,417,412	211,447	1,260,956
関連公共施設等	5	1,859	3	1,111	1	478
宅地造成	124	178,773	94	148,607	75	128,788
財形住宅	116,425	1,272,510	122,991	1,390,138	122,175	1,370,891
買取債権	208	5,007	8,857	204,570	53,596	1,191,408
計	4,485,212	60,599,727	4,124,588	55,303,956	3,764,608	49,782,009

賃貸住宅融資事業における事業実績欄の件数(戸数)・金額は契約ベースの計数である



・平成19年度のSB発行計画

平成19年度のSB発行計画

- 平成18年度までの賃貸住宅融資の資金調達に加え、MBSの超過担保部分の資金調達を目的に、SB発行を予定しています。
- 発行年限は5、10、20年の3年限を中心に、発行回数については年4～6回の発行を想定しています。

平成19年度の債券発行計画

		平成19年度		平成18年度	
		予算	実績	予算	実績
一般担保債券 (SB)		3,395億円	700億円	540億円	
(内訳)	超過担保部分	2,013億円	-	-	
	賃貸融資	1,382億円	700億円	540億円	
資産担保証券 (MBS)		33,444億円	33,400億円	21,073億円	
(内訳)	月次債	直接融資分	1,448億円	1,400億円	278億円
		買取債権分	19,996億円	20,000億円	8,795億円
	S種債	12,000億円	12,000億円	12,000億円	
政府保証債券		-	-	-	
財形住宅債券		1,647億円	2,306億円	1,510億円	
住宅宅地債券		1,183億円	2,467億円	1,276億円	
合計		39,669億円	38,873億円	24,399億円	

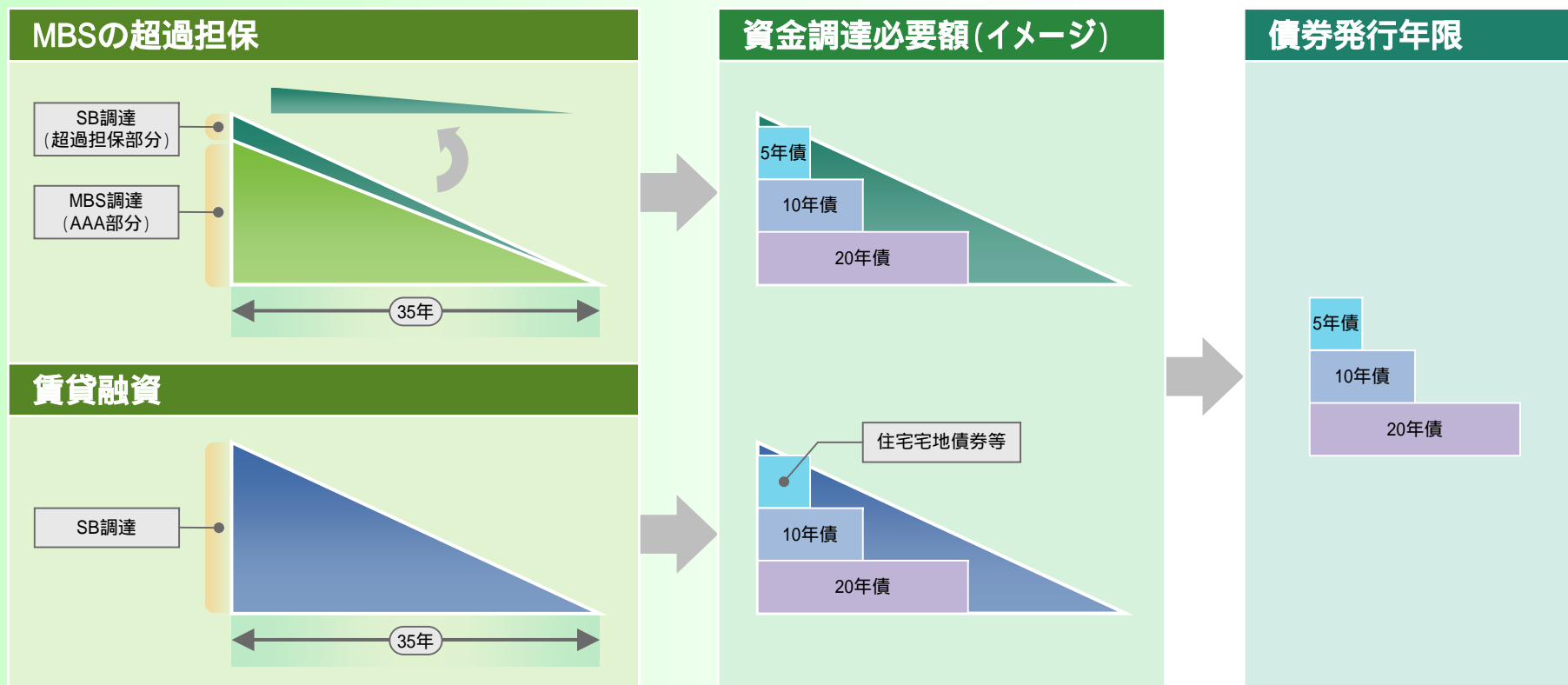
(注) 平成18年度の資産担保証券 (MBS) 及び住宅宅地債券の発行実績は、平成19年2月26日現在において条件決定されたものまでを計上
平成18年度の財形住宅債券の発行実績は、平成18年度内に発行予定のものを含む

機構SBの商品性

発行体格付	S&P:AA - R&I:AAA
BISリスク ウェイト	10%

SBの資金調達目的と発行年限の考え方

- MBSの超過担保部分及び賃貸融資の資金調達必要額を個別に算定します。
- いずれも住宅ローンの残高減少を考慮し年限毎の発行額を調整します。
- 超過担保部分は5、10、20年債で、賃貸融資は10、20年債、住宅宅地債券で調達します。
- 資金調達の目的に関わらず、SBの発行は合算して行います。



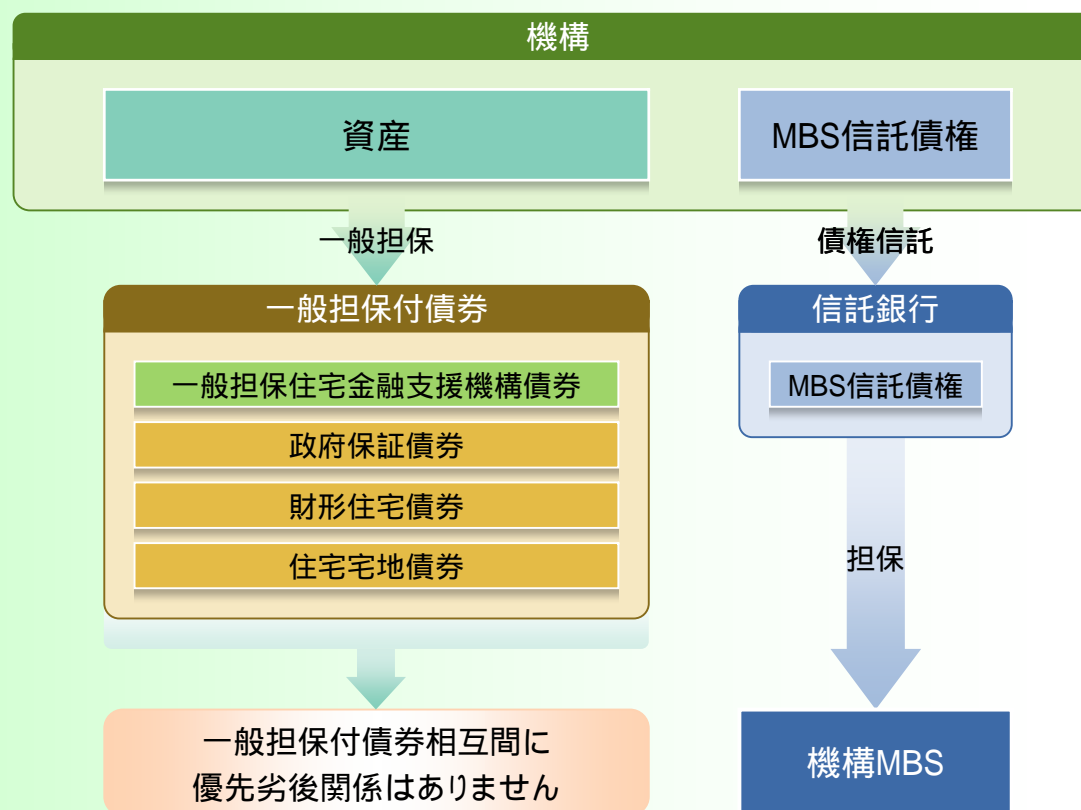
独立行政法人における資金調達イメージ

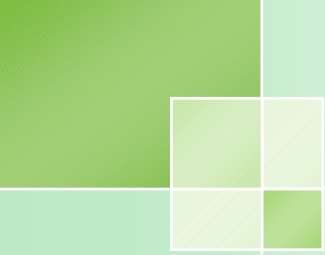
- 証券化支援事業はMBSによる資金調達を基本とします。
- MBSの超過担保部分の資金調達を目的に、SBによる資金調達を行います。
- 平成18年度に引き続き、賃貸住宅融資はSBによる資金調達を基本とします。
- 災害融資については、財政融資資金借り入れによる資金調達を継続します。



SBとその他の債券との優先劣後関係

- MBSを除く住宅金融支援機構債券、財形住宅債券、住宅宅地債券の債権者が有する一般担保付債券の効力は、民法の規定による一般の先取特権に次いで機構の総財産に対して弁済を受ける権利を有します。
- 一般担保住宅金融支援機構債券を含め、一般担保付債券の相互間には優先劣後関係はありません。
- 住宅金融公庫の解散後は利息の支払い及び元金の償還義務を住宅金融支援機構が承継します。





【ご参考】平成17年度決算概要

住宅金融公庫の財務諸表について

法定財務諸表

- 住宅金融公庫法、公庫の予算及び決算に関する法律、関係政省令、告示、特殊法人等会計処理基準に基づき作成
- 監事意見書を添付し財務大臣宛提出
- 官報公告、ホームページ等による公開
- 会計検査院検査を経て、内閣が国会に提出

行政コスト計算財務書類

- 平成12年度分より、「特殊法人等に係る行政コスト計算書作成指針」に基づき作成
- ホームページ等による公開

決算サマリー (法定決算)

(単位: 億円)

損益の状況	16年度 a	17年度 b	増減(b-a)
当期利益金	516	525	9

- 特別利益(16年度:2億円、17年度:1億円)を含んでおり、いずれも、固定資産(宿舍等)の売却益である

(単位: 億円)

資産等の状況	16年度 a	17年度 b	増減(b-a)
貸付金	550,994	485,906	65,088
買取債権	2,046	11,914	9,868
借入金	523,574	458,614	64,960
債券	38,802	57,559	18,757
うち住宅金融公庫債券	20,838	39,147	18,309
資本金	1,687	2,237	550

- 49,422億円の任意繰上償還があったこと等により貸付金残高が減少した
- 財政融資資金の繰上償還を16,000億円行った。また、その原資として、住宅金融公庫債券(S種)11,000億円を発行した
- 証券化支援事業を実施するに当たり、一般会計から100億円、産投特会から450億円、合計550億円の資本金を受け入れた

(単位: 億円、%)

一般管理費の状況	16年度 a	17年度 b	増減(b-a)	対前年度増減率 ((b/a-1)*100)
人件費	112	108	4	3.57
物件費	69	53	16	23.19
合計	181	161	20	11.05

- 「経営改善計画(平成17年7月公表)」に基づき、一般管理費の削減に着手している

(単位: %)

その他	16年度 a	17年度 b	増減(b-a)
貸付金平均金利	3.199	3.181	0.018
借入金平均金利	3.766	3.595	0.171
金利差	0.567	0.414	0.153

- 財政融資資金の繰上償還を行ったこと等により、金利差が縮小した

注1: 貸付金の金利は、既往債権管理特別勘定貸付金に係るものである

注2: 借入金の金利は、財政融資資金に係るものである

決算サマリー (民間企業仮定貸借対照表)

資産の部

科目	16年度	17年度	増減
(資産の部)			
現金預け金	11,533	21,469	9,936
買現先勘定(国債等)	1,045	472	573
有価証券(国債等)	0	893	893
貸付金	550,993	485,906	65,087
買取債権	2,045	11,914	9,869
その他資産	1,798	1,905	107
未収収益	1,459	1,257	202
金融派生商品	0	330	330
債券発行差金等	338	317	21
動産不動産	195	174	21
特別損失金	2,804	2,251	553
貸倒引当金	5,249	6,078	829
資産の部合計	565,166	518,907	46,259

単位未満切り捨て

負債の部

科目	16年度	17年度	増減
(負債の部)			
借入金			
借入金	523,573	458,614	64,959
債券	38,802	57,558	18,756
未払買取代金	965	1,886	921
その他負債	5,263	4,512	751
未払費用	4,974	4,010	964
金融派生商品	0	250	250
未経過保険料等	289	252	37
賞与引当金	8	7	1
退職給付引当金	237	240	3
負債の部合計	568,851	522,819	46,032

資本の部

科目	16年度	17年度	増減
(資本の部)			
資本金			
政府出資金	1,687	2,237	550
欠損金	5,372	6,148	776
繰越欠損金	1,040	5,372	4,332
当期損失金	4,331	776	3,555
資本の部合計	3,685	3,911	226
負債及び資本の部合計	565,166	518,907	46,259

単位未満切り捨て

● 有価証券 : 産業投資出資金及び金利変動準備基金の運用として保有している満期保有目的の国債等を計上。(産業投資出資金分490億円、金利変動準備基金分403億円)

● 金融派生商品 : デリバティブ取引の時価評価により評価益が生じたものを計上

● 特別損失金 : 繰越特別損失金(特損)を計上しており、17年度に交付金553億円を受け入れたため減額している

● 貸倒引当金 : 増加した主な理由は、(財)公庫住宅融資保証協会の保証が付された債権について、延滞等の状況を踏まえ、積み増したためである

● 金融派生商品 : デリバティブ取引の時価評価により評価損が生じたものを計上

● 資本の部合計のマイナスの額が増えている要因は、当期損失金を計上していることによる

決算サマリー (民間企業仮定損益計算書)

(単位: 億円)

科目	16年度	17年度	増減
経常収益	21,864	19,647	2,217
資金運用収益			
貸付金利息等	18,138	16,245	1,893
その他業務収益等	129	174	45
住宅融資保険料	29	27	2
金融派生商品収益	0	81	81
その他の業務収益(貸付手数料等収入等)	99	65	34
政府補給金等収入			
一般会計より受入(補給金)	3,592	3,219	373
その他経常収益(預け金利息等)	3	8	5
経常費用	26,196	20,405	5,791
資金調達費用	21,208	18,612	2,596
借入金利息	20,733	17,994	2,739
債券利息等	474	617	143
その他業務費用等	99	150	51
債券発行費償却	37	102	65
支払保険金等	61	48	13
営業経費	456	418	38
その他経常費用			
貸倒引当金繰入	4,431	1,223	3,208
経常損失	4,332	758	3,574
特別利益			
動産不動産処分益	1	1	0
特別損失			
減損損失等	-	19	19
当期損失金	4,331	776	3,555

単位未満切り捨て

● 17年度から開始したデリバティブ取引に係る収益(「金融派生商品収益」。「金融商品に係る会計基準」に基づき算定。)81億円を計上

● 借入金利息については、借入金の残高が減ったこと等により2,739億円の減少
● 貸倒引当金繰入については、16年度貸倒引当金(5,249億円)から17年度貸付金償却(394億円)分を取り崩した後の金額(4,855億円)と17年度自己査定において算定した貸倒引当金(6,078億円)との差額を計上

● 固定資産の減損に係る会計基準を適用した結果、19億円の減損損失を計上

● 当期損失金の減額は、貸倒引当金繰入の減少、貸付金利息の減少を上回る借入金利息の減少が、主な理由である

Disclaimer

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、売買などの勧誘を目的としたものではありません。

また、債券投資をご理解いただくために、財投機関債の性格や仕組みなどを記載していますが、ここに記載された情報がそのすべてではありません。

債券のご投資判断にあたりましては、当該債券の発行などにあたり作成された最終商品内容説明書などに記載された条件、内容や仕組みなどおよびその他入手可能な直近の情報などを必ずご確認ください、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。