

リスク管理債権

住宅金融支援機構は、銀行法（昭和56年法律第59号）が適用される法人ではありませんが、平成9年度分以降、民間金融機関における開示基準を参考に、リスク管理債権を開示してまいりました。また、平成12年度分以降は、自己査定結果を踏まえた基準により、リスク管理債権を開示しています。

なお、このリスク管理債権は、融資物件に設定した第一順位の抵当権その他の担保等からの回収が図られるため、開示した残高のすべてが回収不能となるものではありません。

平成25年度～平成29年度リスク管理債権

(単位：億円、%)

区分	平成25年度			平成26年度			平成27年度		
	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
破綻先債権(A)	883	83	966	757	85	842	684	98	783
延滞債権(B)	4,215	380	4,595	3,542	379	3,921	3,038	375	3,413
3か月以上延滞債権(C)	1,118	171	1,289	966	146	1,111	788	150	938
小計(D) = (A) + (B) + (C)	6,216	634	6,850	5,265	609	5,875	4,510	623	5,133
比率(D) / (G) × 100	4.00	0.58	2.58	3.95	0.52	2.35	3.93	0.49	2.11
貸出条件緩和債権(E)	10,357	465	10,822	8,333	444	8,777	6,862	446	7,308
合計(F) = (A) + (B) + (C) + (E)	16,573	1,099	17,672	13,599	1,053	14,652	11,373	1,069	12,442
比率(F) / (G) × 100	10.68	1.00	6.67	10.20	0.90	5.87	9.92	0.83	5.12
元金残高(G)	155,224	109,818	265,042	133,294	116,394	249,688	114,692	128,323	243,015

(単位：億円、%)

区分	平成28年度			平成29年度		
	既往債権等*	買取債権	合計	既往債権等*	買取債権	合計
破綻先債権(A)	608	106	715	559	122	681
延滞債権(B)	2,509	358	2,866	2,157	362	2,518
3か月以上延滞債権(C)	697	136	833	597	153	750
小計(D) = (A) + (B) + (C)	3,814	600	4,414	3,313	637	3,949
比率(D) / (G) × 100	3.92	0.44	1.89	3.88	0.43	1.69
貸出条件緩和債権(E)	5,714	455	6,169	4,772	476	5,248
合計(F) = (A) + (B) + (C) + (E)	9,528	1,055	10,583	8,085	1,113	9,198
比率(F) / (G) × 100	9.78	0.77	4.52	9.48	0.75	3.94
元金残高(G)	97,384	136,616	233,999	85,279	147,979	233,259

注 合計は四捨五入の関係により一致しないことがあります。
リスク管理債権の開示基準については、自己査定結果をベースに開示することとしています。
※ 「既往債権等」とは、買取債権以外の貸付金にかかる債権及び求償債権です。

- 注
- 破綻先債権額(A)
自己査定の結果、破綻先に区分された債務者に対する貸付けの元金残高額
 - 延滞債権額(B)
自己査定の結果、実質破綻先及び破綻懸念先に区分された債務者に対する貸付けの元金残高額
 - 3か月以上延滞債権額(C)
弁済期限を3か月以上経過して延滞となっている貸付けの元金残高で、破綻先債権額(A)及び延滞債権額(B)に該当しないもの
 - 貸出条件緩和債権額(E)
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、元金の返済猶予など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。)を行った貸付けの元金残高で、破綻先債権額(A)、延滞債権額(B)及び3か月以上延滞債権額(C)に該当しないもの
ただし、返済方法の変更を行ったときから原則として4年を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。これに該当し、貸出条件緩和債権に含めていない貸付けの元金残高額は合計で634億円です。
なお、開示している貸出条件緩和債権額には、政府の経済対策などの要請によって返済方法の変更を行った貸付けなども含まれています。
 - 備考
住宅金融支援機構の債権については、融資物件に設定した第一順位の抵当権その他の担保等からの回収が図られるため、開示した残高のすべてが回収不能となるものではありません。

【貸出条件緩和債権について】

機構は、「フラット35(買取型)」や機構融資を利用して住宅を取得された方々が、生活環境の変化などの様々な事情によりローンの返済が困難となった場合や、阪神・淡路大震災、東日本大震災などに見られるような大規模な自然災害が発生し被災したことにより一時的にローンの返済が困難となった場合においても、できる限り生活の基盤である住宅に住み続けられるように、親身になってローン返済相談を行うとともに、個々のお客さまの事情に応じた返済方法の変更を行い、返済の継続を支援しています。

更に、平成10年10月の閣議決定に基づき、勤務先の倒産等によるローン返済困難者に対しては、特例措置を設け、国の施策に対応した貸出条件の緩和措置を行っています。

機構の貸出条件緩和債権は、リスク管理債権の約57%を占めておりますが、上記政策目的を果たすための措置として返済方法の変更の実施により生じたものです。また、貸出条件緩和債権は他のリスク管理債権と比べ貸倒率が低く、そのまま不良債権の急増につながる可能性は低いものと考えています。

機構においては、返済方法の変更に応じることにより、お客さまができる限り住宅に住み続けられるよう支援するとともに、財務の健全化に取り組んでいます。

平成 29 年度自己査定・リスク管理債権

(単位：億円)

自己査定債務者区分	自己査定債権分類				引当金(引当率)	リスク管理債権
	非分類	Ⅱ分類	Ⅲ分類	Ⅳ分類		
既往債権等	破綻先 561	担保・保証による保全部分 266	担保・保証による保全部分以外の全額を引当て 296		個別貸倒引当金 296 (100%)	破綻先債権額 559
	実質破綻先 955	担保・保証による保全部分 399	担保・保証による保全部分以外の全額を引当て 555			延滞債権額 2,157
	破綻懸念先 1,214	担保・保証による保全部分 719	担保・保証による保全部分以外について今後3年間の予想損失率により引当て 495		196 (39.5%)	
	要注意先 5,431 4,771	貸倒実績率に基づく今後3年間の予想損失率により引当て 5,431				164 (3.0%)
		貸倒実績率に基づく今後1年間の予想損失率により引当て 4,771			40 (0.8%)	
正常先 72,593	貸倒実績率に基づく今後1年間の予想損失率により引当て 72,593			52 (0.1%)		
買取債権	破綻先 123	担保・保証による保全部分 62	担保・保証による保全部分以外の全額を引当て 61		個別貸倒引当金 61 (100%)	破綻先債権額 122
	実質破綻先 340	担保・保証による保全部分 152	担保・保証による保全部分以外の全額を引当て 188			延滞債権額 362
	破綻懸念先 26	担保・保証による保全部分 15	担保・保証による保全部分以外について今後3年間の予想損失率により引当て 11		2 (15.8%)	
	要注意先 635 282	貸倒実績率に基づく今後3年間の予想損失率により引当て 635				23 (3.7%)
		貸倒実績率に基づく今後1年間の予想損失率により引当て 282			10 (3.5%)	
正常先 146,675	貸倒実績率に基づく今後1年間の予想損失率により引当て 146,675			220 (0.2%)		

- 注
- 単位未満は四捨五入しています。
 - 引当率は、「実質破綻先・破綻先」及び「破綻懸念先」については担保・保証による保全額を控除した残額に対する引当率で、「要注意先」及び「正常先」については債権額に対する引当率です。
 - 自己査定とリスク管理債権の主な相違点について
 - ・対象債権は、自己査定では貸付金、買取債権、求償債権、未収貸付金利息、未収買取債権利息、仮払金及び立替金ですが、リスク管理債権では貸付金、買取債権及び求償債権です。
 - ・自己査定の債務者区分は、貸付先からの返済状況及び貸付先の財務内容等により区分していますが、リスク管理債権は、破綻先債権額及び延滞債権額を除いて貸付先からの返済状況に基づいて区分しています。
 - 買取債権の引当金の算出については、過去の一定期間における貸倒実績等に加え、近年の新規買取債権の増加と将来のポートフォリオの変化を勘案しています。

政策コスト分析

政策コスト分析とは、財政投融資を活用している事業について、一定の前提条件（将来金利、事業規模など）を設定して将来キャッシュフロー（資金収支）等を推計し、これに基づいて、財政投融資対象事業の遂行のために、

- ① 将来、国から支出されると見込まれる補助金等【国からの補助金等】から、
- ② 将来、国に納付されると見込まれる国庫納付等【国への納付金等】を差し引いて割引現在価値を求め、これに、
- ③ 既に投入された出資金等による利払軽減効果の額【国にとっての機会費用】を加えて、各財投機関が試算したものです。29年度の分析結果は、財政投融資対象の独立行政法人等について財政制度等審議会財政投融資分科会を経て、29年7月に財務省から公表されています。

当機構の政策コスト分析では、現在価値にして678億円の政策コストが将来にわたり発生するという結果になりました。分析に当たっては、

- ① 29年度の財政投融資計画に基づいて事業を実施したのち、30年度以降は新規事業を行わない
- ② 全ての貸付金等が回収される68年度の分析期間終了時点で、出資金等を国に全額国庫納付するといった前提を置いて出資金の機会費用などを算出しています。

1. 財政投融資を活用している事業の主な内容

災害で被災した住宅等の復旧を図るために、災害り災者に対する融資（災害復興住宅融資）を、地震に対する安全性等の向上を図るために、耐震改修工事等を行う者に対する融資（耐震改修工事融資、地すべり等関連住宅融資及び宅地防災工事資金融資（以下「災害予防系融資」という。))を実施している。

（参考）財政投融資対象外の事業としては、証券化支援事業、住宅融資保険事業、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）等がある。

2. 財政投融資計画額等

（単位：億円）

29年度財政投融資計画額	28年度財政投融資残高見込み
931	73,382

（28年度末財政投融資残高見込みにおいては、災害復興住宅融資及び災害予防系融資以外の残高も含む。）

3. 当該事業に関する政策コスト分析の試算値

【政策コスト】

（単位：億円）

区分	28年度	29年度	増 減
1. 国からの補助金等	-	-	-
2. 国への資金移転	△1,168	△759	+408
1~2 小計	△1,168	△759	+408
3. 国からの出資金等の機会費用分	1,843	1,437	△406
1~3 小計	675	678	+3
4. 欠損金の増減分	-	-	-
1~4 合計=政策コスト (A)	675	678	+3
分析期間 (年)	40	40	-

【経年比較分析】

（単位：億円）

区分	28年度	29年度	増 減
(A) 政策コスト【再掲】	675	678	+3
(A') (A)を28年度分析と同じ前提金利で再計算した政策コスト	675	637	△38
(B) (A')のうち29年度以降に発生する政策コスト	590	637	+47

29年度の政策コストは678億円である。28年度と29年度の前提金利の変化による影響を捨象し、29年度以降に発生する政策コストを比較すると、実質的な政策コストは28年度から47億円増加したと分析される。このような実質的なコスト増は、以下のような要因によるものと考えられる。

- ・ 29年度新規融資分によるコスト増（+96億円）
- ・ 貸倒償却の増によるコスト増（+12億円）
- ・ 事務費の増によるコスト増（+43億円）
- ・ 27年度新規融資分不用によるコスト減（△104億円）

【投入時点別政策コスト内訳】

（単位：億円）

区分	28年度	29年度	増 減
(A) 政策コスト【再掲】	675	678	+3
① 分析期首までに投入された出資金等の機会費用分	40	23	△16
② 分析期間中に新たに投入される政策コスト	635	654	+19
国からの補助金等	-	-	-
国への資金移転	△1,168	△759	+408
剰余金等の増減に伴う政策コスト	1,803	1,414	△389
出資金等の機会費用分	-	-	-

（参考）補助金・出資金等の29年度予算計上額
補助金等：一億円
出資金等：一億円

【発生要因別政策コスト内訳】

（単位：億円）

(A) 29年度政策コスト【再掲】	678
① 繰上償還	△213
② 貸倒	571
③ その他(利ざや等)	320

【感応度分析（前提条件を変化させた場合）】

（単位：億円）

変化させた前提条件とその変化幅	政策コスト（増減額）
貸付及び調達金利+1%	625 (△52)
増減額のうち機会費用の増減額	△7
貸倒償却額+10%	738 (+60)
増減額のうち機会費用の増減額	+76

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 29年度事業計画に基づく災害復興住宅融資及び災害予防系融資を試算の対象としている。
- ② 分析期間は、29年度事業計画に基づく災害復興住宅融資及び災害予防系融資の貸付金が全て償還されるまでの40年間としている。
- ③ 繰上償還は、ローンの経過年数により繰上償還率を算出する計量モデルを用いて推計している。
- ④ 実績における繰上償還率は繰上償還額／平均貸付残高としており、見込み以降の繰上償還率は繰上償還額／（期首貸付残額－約定償還額）としている。

（単位：％、億円）

年度	(実績)						(見込み)	(計画)	(試算前提)				
	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
繰上償還率	2.66	1.53	1.11	1.37	1.66	1.86	4.21	3.24	2.93	2.98	3.00	3.65	3.91
貸倒償却額	-	0.1	0.2	0.3	0.2	0.1	1.5	5.8	600.7 (30年度以降の累計額)				

年度	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
繰上償還率	3.89	3.88	3.87	3.88	3.89	3.88	3.87	3.87	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86

年度	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
繰上償還率	3.86	3.86	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85

年度	61	62	63	64	65	66	67	68
繰上償還率	3.85	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86

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、災害で被災した住宅等の早期の復興を支援するため、災害発生後迅速に、災害り災者に対する長期・固定・低利の資金を確実に供給することが求められている。したがって、一般会計からの補助金等を受け入れ、融資金利を引き下げることにより、災害復興住宅融資の円滑な推進を図っている。

(根拠法令)

- 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において定められている（機構法第18条）。
 - 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。

6. 特記事項など

- ①本分析に当たっては、財政投融資対象事業である「災害復興住宅融資（17年度以降受理分）」及び「災害予防系融資（28年11月以降受理分）」を対象としている。
- ②独立行政法人住宅金融支援機構法（17年法律第82号）に基づき、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

【災害復興住宅融資】

- ①貸付実績
 - 戸数 221,424 戸 金額 1兆9,937億円（28年度末現在・契約ベース）
- ②災害り災者に対する長期・固定・低利融資
 - 災害で被災した住宅等の早期の復興を支援するため、災害発生後迅速に、災害り災者に対する長期・固定・低利の融資を実施
- ③災害復興住宅融資の対象となる災害
 - 20年度までは、災害救助法に定める一定以上の被害が生じた災害等を対象
 - 21年度からは、近年の災害状況や社会情勢などの変化を踏まえ、被害が生じた災害の規模にかかわらず、災害発生後迅速に災害復興住宅融資を実施
- ④阪神・淡路大震災への対応状況
 - 阪神・淡路大震災に係る災害復興住宅融資の貸付実績
 - 戸数 70,619戸 金額 1兆5,032億円（28年度末現在・契約ベース）
- ⑤東日本大震災への対応状況
 - 東日本大震災に係る災害復興住宅融資の貸付実績
 - 戸数 17,462戸 金額 2,934億円（28年度末現在・契約ベース）

年度別の契約実績の推移（直近10カ年）

(単位：戸、百万円)

年度	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
戸数	71	26	7	△94	4,340	4,511	3,200	2,136	1,805	2,893
金額	726	292	26	△1,468	62,788	70,507	57,807	40,357	34,111	45,331

※ 表中の△は、融資承認の実績を当年度に辞退等となった実績（過年度の融資承認分の辞退等を含む）が上回ったことによるもの。

【災害予防系融資】

- ①貸付実績
 - 平成28年11月以降の申込み分から適用のため貸付実績なし。
- ②耐震改修工事等を行う者に対する長期・固定・低利融資
 - 地震に対する安全性の向上等の観点から、耐震改修工事等を行う者に対する長期・固定・低利の融資を実施