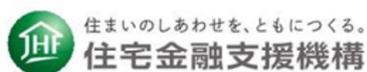


2022年度 投資家向け説明資料

2022年 7月 8日



■ 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、2022年度における住宅金融支援機構の取組、2022年度債券発行計画、2021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. 2022年度における住宅金融支援機構の取組	17
IV. 2022年度債券発行計画等	27
V. 2021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」のことで、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

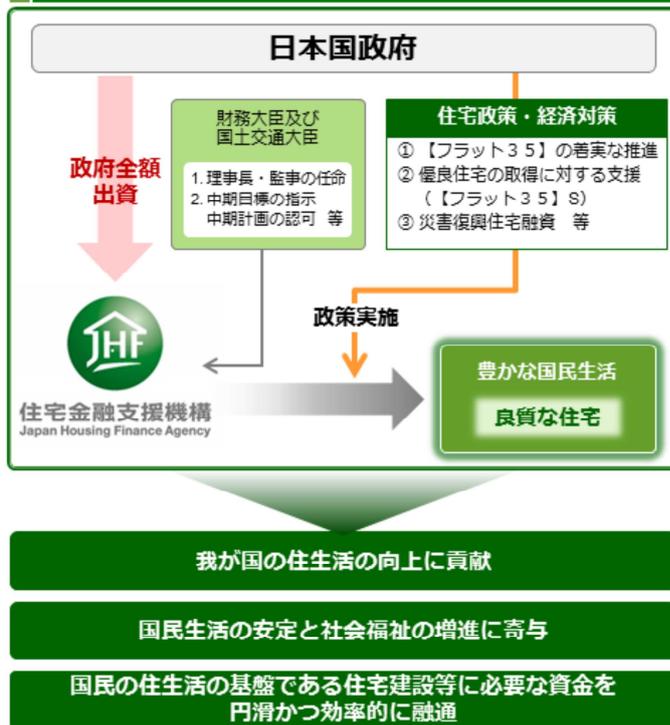
- 主務大臣 財務大臣及び国土交通大臣
- 理事長 毛利 信二
- 目的 一般の金融機関による住宅の建設等に必要資金の融通を支援するための貸付債権の譲受け等の業務を行うとともに、一般の金融機関による融通を補完するための災害復興建築物の建設等に必要資金の貸付けの業務を行うことにより、住宅の建設等に必要資金の円滑かつ効率的な融通を図り、もって国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与します。

- 資本金 6,940億7,542万円（2022年3月31日時点、全額政府出資）
- 役員員数 906人（2022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 24兆5,368億円（2022年3月31日時点）

政府・政策との一体性



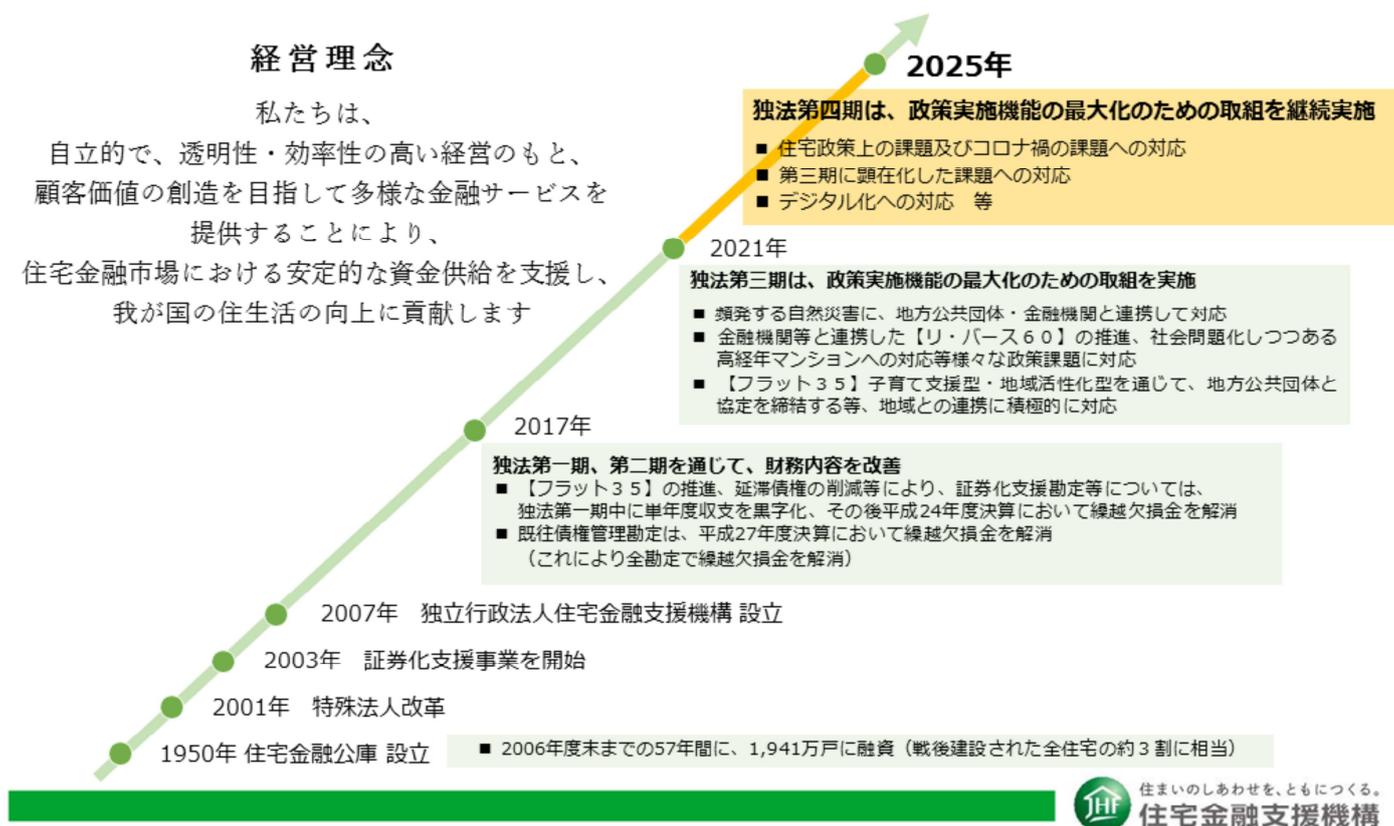
■ 政府・政策との一体性

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100%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、「住宅政策上の課題及びコロナ禍の課題への対応」、「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. パーパス（存在価値）

組織運営への一体感を高めるため、令和3年度に全職員参加型のプロジェクトを立ち上げ、職員同士の対話を重ね、パーパスとそのメッセージを新たに制定しました。

「住まいのしあわせを、とものつくる。」とは、住宅金融支援機構の存在意義を明確にし、社会にどのような価値を提供しているかを端的に表現した言葉です。

パーパス（存在価値）

住まいのしあわせを、とものつくる。

メッセージ

ほっと安らげる住まいも。

思っきり趣味を楽しめる住まいも。

住まいに求めるしあわせは、人により時代によりさまざまな形があります。

住宅金融支援機構は住宅金融を通じてさまざまな「住まいのしあわせ」をお客さまや関係機関のみなさまとともにつくり上げていきたいと思えます。

住まいのしあわせを、とものつくる。

それが住宅金融支援機構の使命です。



住まいのしあわせを、とものつくる。
住宅金融支援機構

■ パーパス（存在価値）

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。しかし、どのような時代であっても住まいは幸せの原点であるということは変わりません。

「住まいのしあわせを、とものつくる。」

これが、私たち住宅金融支援機構の職員ひとりひとりの想いをもち寄り、繰り返す対話を重ねてたどり着いた住宅金融支援機構のパーパス（存在価値）です。

この言葉を胸に、この先もずっとそういう存在であり続けられるよう、誠実な姿勢で皆さまの声に応え、歩んでまいります。

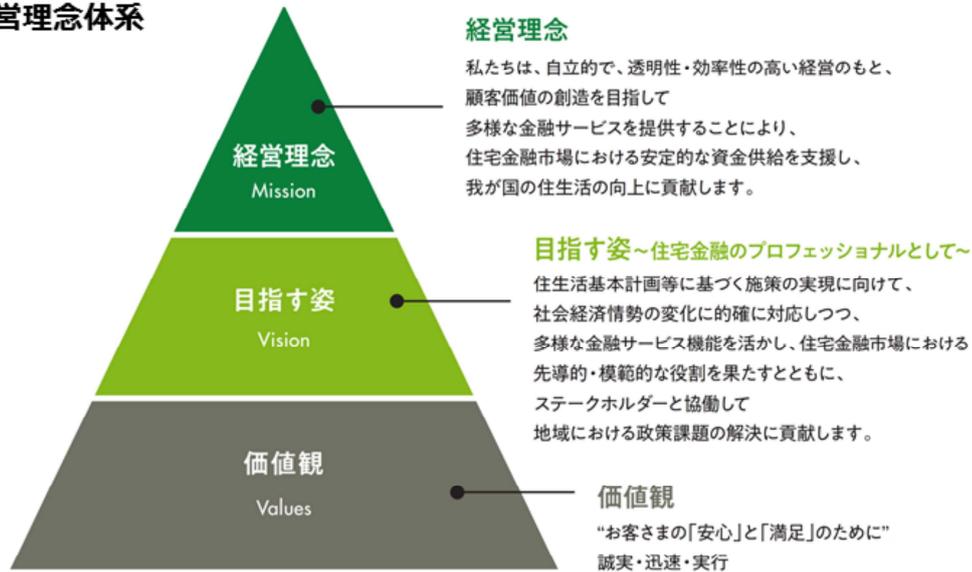
4. 経営理念体系

機構の存在意義やありたい姿を明確にすることは、私たち職員が働く上での拠りどころとなり、組織の一体感を高めてくれるものと考えています。

それを表したものが住宅金融支援機構の経営理念体系です。

私たちが追求し続ける「経営理念」、私たちがありたいと考える「目指す姿」、私たちが共有する「価値観」から構成され、全ての活動の指針としています。

経営理念体系



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

■ 経営理念体系

住宅金融支援機構の経営理念体系は、私たちが追求し続ける住生活の向上に貢献するという「経営理念」、私たちがありたいと考える「目指す姿」、それを実現し、お客さまのために行動するという私たちの「価値観」から構成され、全ての活動の指針としています。

経営理念にもとづき、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、我が国の住生活の向上の実現に向けて取り組んでまいります。

5. 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る

地域の政策課題

災害の激甚化・多頻度化や高経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

住宅政策上の課題及びコロナ禍の課題への対応

- 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
- 高経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

「住宅政策上の課題及びコロナ禍の課題への対応」、「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。

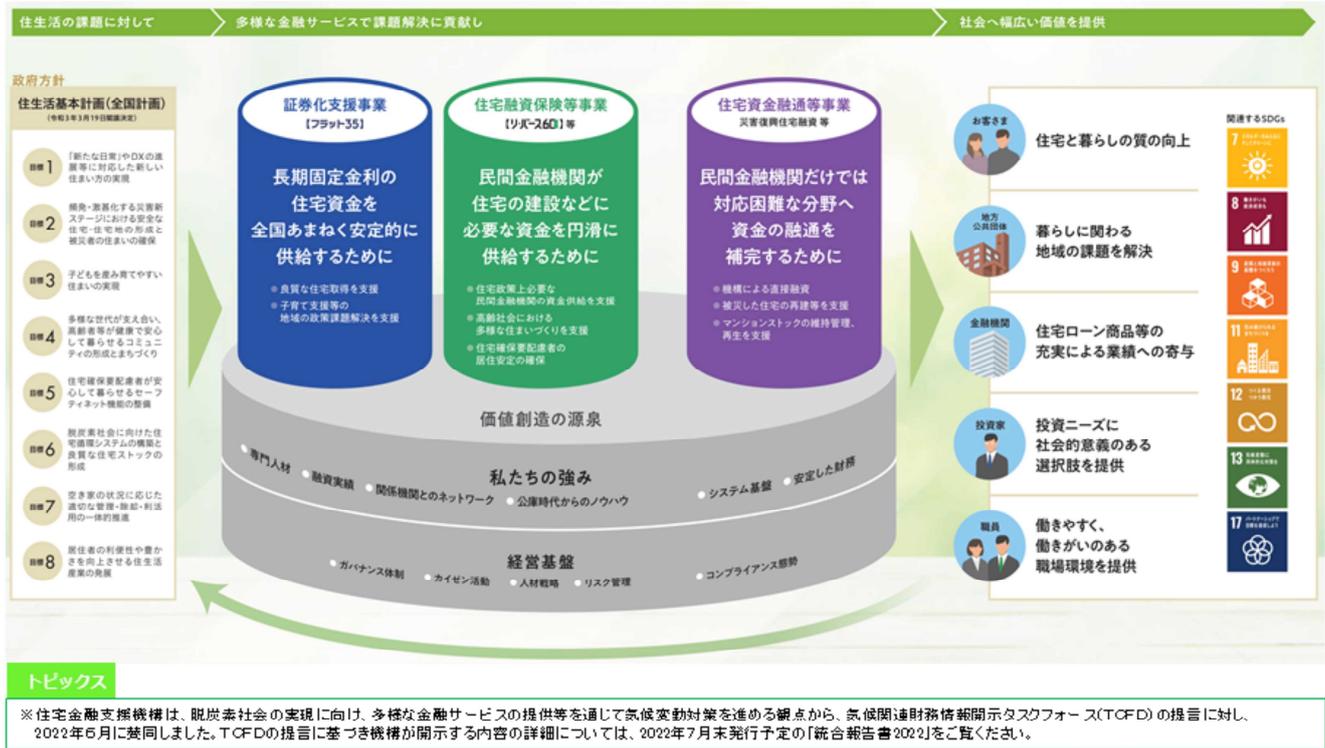
1つ目の「住宅政策上の課題及びコロナ禍の課題への対応」ですが、地域の政策課題の解決に向けて、ステークホルダーと連携した取組をより一層深化させて、「政策実施機能の最大化」を図ってまいります。【フラット35】、【リ・バース60】、災害復興住宅融資等といった多様な金融サービスとこれまでのノウハウを活かした各地域の課題解決に取り組むとともに、新型コロナウイルス感染症拡大の影響で返済にお困りのお客さまからのご相談や返済方法にお応えし、公的機関として顧客に寄り添った丁寧な対応を継続してまいります。

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。

6. 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



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

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。

また、多様な金融サービスの提供等を通じて気候変動対応を進める観点から、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月に賛同しました。

今後はTCFDの提言を踏まえた情報開示を適切に行うとともに、開示基準の更新等に関する国際的な動向を踏まえた日本における対応を注視しながら、気候変動対策の取組の進展を図ってまいります。



Ⅱ. 【フラット35】及びMBS・SB・政府保証債の発行実績

1. 2021年度 事業・調達実績概要

2021年度事業実績					2021年度調達実績		
証券化 支援事業 【フラット35】 等	(単位：戸、億円)				(単位：億円)		
	2021年度				貸付債券担保 (MBS)	2021年度	
	事業計画		実績			発行計画額	発行実績額
	戸数	金額	戸数	金額	合計	18,840	15,210
	買取型	74,300	22,268	61,269	19,187	(単位：億円)	
保証型	12,000	3,596	10,519	2,940	一般担保債券 (SB)	発行計画額	発行実績額
合計	86,300	25,864	71,788	22,127	合計	5,050	5,050
住宅融資 保険等事業 【リバース60】 等	(単位：件、億円)			(単位：億円)			
	2021年度			住宅宅地債券 (マンション すまい・る債)	2021年度		
	事業計画 (保険価額の総額)	金額	6,680		発行計画額	発行実績額	
	実績 (保険関係成立)	件数	60,814	合計	1,682	1,191	
	金額	4,692	民間借入金 (シンジケート ローン)				
※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：億円)			
住宅資金 融通等事業 【災害復興住宅融資】 等	2021年度				財政投融资	2021年度	
	事業計画		貸付契約実績			調達計画額	調達実績額
	戸数	金額	戸数	金額	合計	1,000	400
	合計	18,470	2,075	28,364	1,494	(単位：億円)	
※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。				住宅金融支援機構			
				住まいのしあわせを、ともにつくる。			
				住宅金融支援機構			

■ 2021年度 事業・調達実績概要

住宅金融支援機構は証券化支援事業、住宅融資保険等事業、住宅資金融通等事業を中心に事業を行っています。

【フラット35】を代表とする証券化支援事業は長期固定金利の住宅資金を全国あまねく安定的に供給できるようにするとともに、良質な住宅ストックの形成に資するよう、民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの供給を支援する事業です。

また、【リ・バース60】等を行う住宅融資保険等事業や、災害復興住宅融資やマンション建替え等のプロジェクトにおけるまちづくり融資、分譲マンションの共用部分リフォーム融資等を行う住宅資金融通等事業があります。

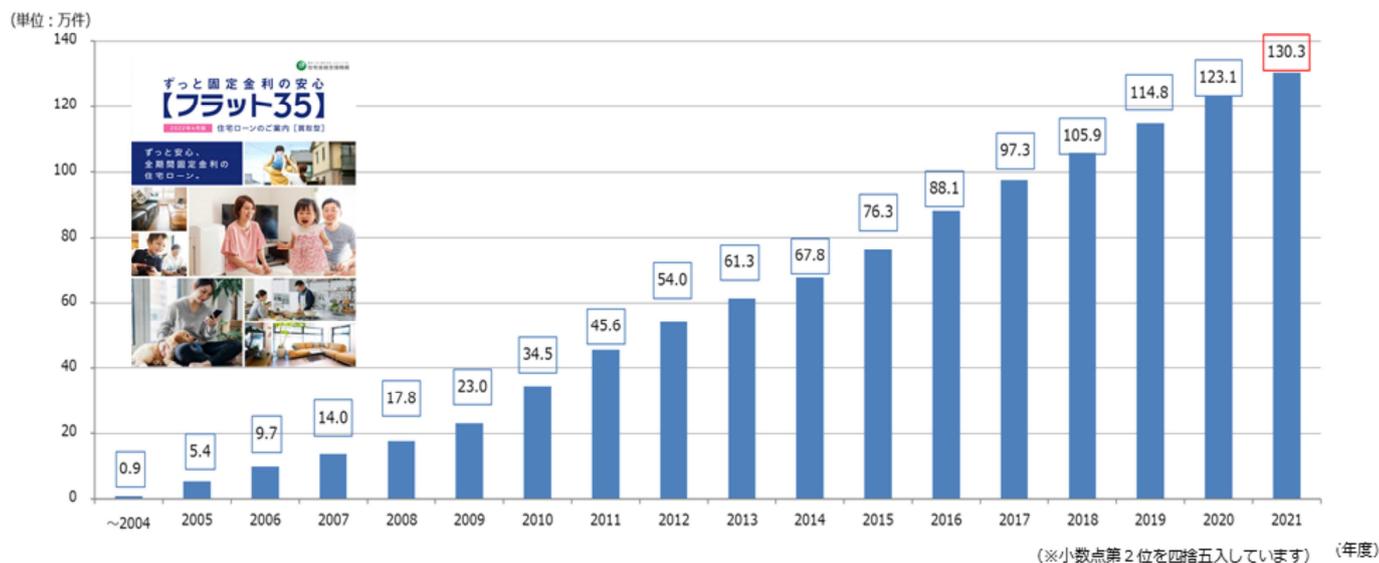
各事業に必要な資金は、MBSやSB等の債券を発行することにより主にマーケットから調達を行っています。

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
- 【フラット35】は、これまでに約130万件のお客さまにご利用いただいております（2021年度末時点）

【フラット35】利用累計件数の推移



■ 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）

2021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、2020年度に比べるとやや少なく（▲14%）となりましたが、7万2千件のご利用をいただきました。

その結果、2021年度末時点の累計で130万3千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。

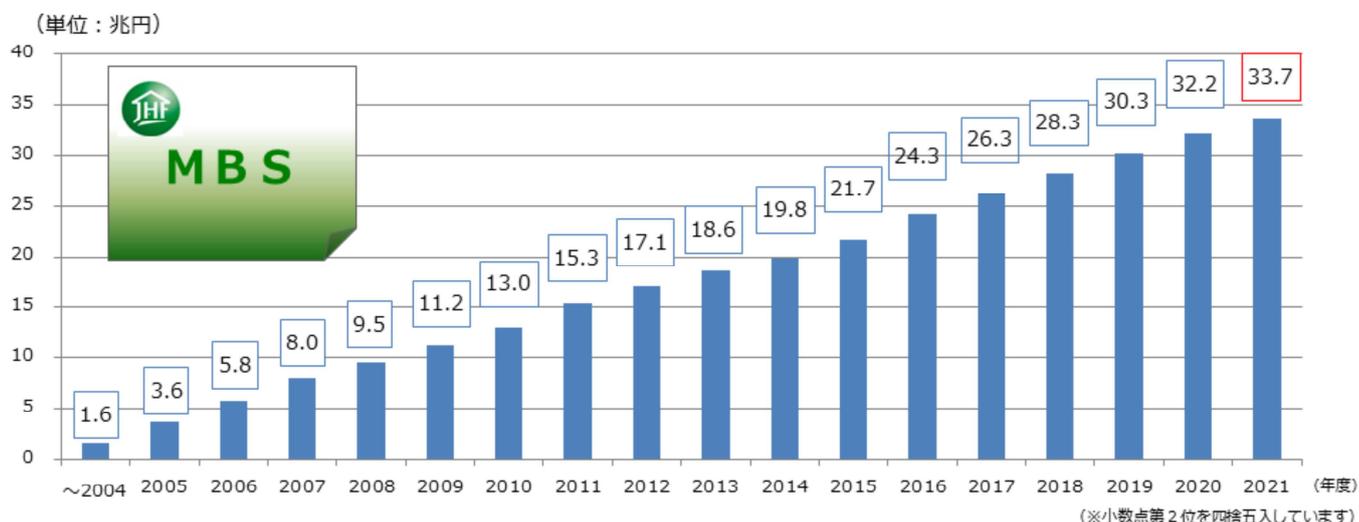
【参考:【フラット35】の実行件数及び実行金額(2021年度末時点累計)】

	買取型	保証型	合計
実行件数 (累計)	1,240,046件	63,188件	1,303,234件
実行金額 (累計)	32兆8,050億円	1兆7,781億円	34兆5,831億円

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、33兆円超までに成長(2021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

MBSの発行累計額の推移



■ 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2021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、1兆5,210億円となり、月次MBS、S種MBS及びT種MBSをあわせた2021年度末時点の発行累計額は33兆6,880億円となりました。

なお、2022年度は1兆8,372億円の発行を計画しています。

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(2021年度末時点)】

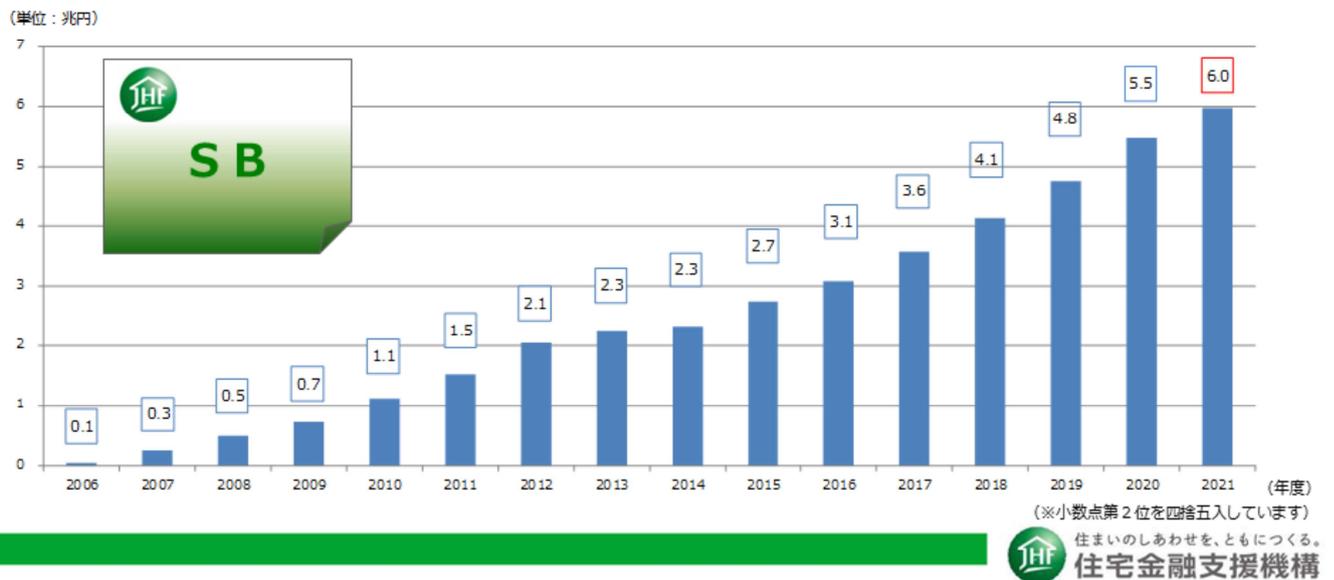
発行金額(単年)	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
月次MBS	1兆8,089億円	1兆8,376億円	1兆7,444億円	1兆5,210億円
T種MBS	2,000億円	1,500億円	1,700億円	—

	月次MBS	S種MBS	T種MBS	合計
発行金額(累計)	27兆7,680億円	5兆4,000億円	5,200億円	33兆6,880億円

4. SBの発行実績

- 様々な資金使途を目的に発行するSBの発行額累計は、5.9兆円超まで増加（2021年度末時点）
- 定期定例的に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

SB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2021年度の発行額は5,050億円となり、2021年度末時点の累計では5兆9,701億円となりました。

なお、2022年度は5,400億円の発行を計画しています。

実際の事業量や資金繰り等を踏まえ、定期定例的に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（2021年度末時点）】

発行年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
発行金額(単年)	5,600億円	6,100億円	7,150億円	5,050億円

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	1兆5,563億円	100億円	1兆9,338億円	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)	8,004億円	1兆716億円	4,650億円	100億円	5兆9,701億円

5. 政府保証債の発行実績

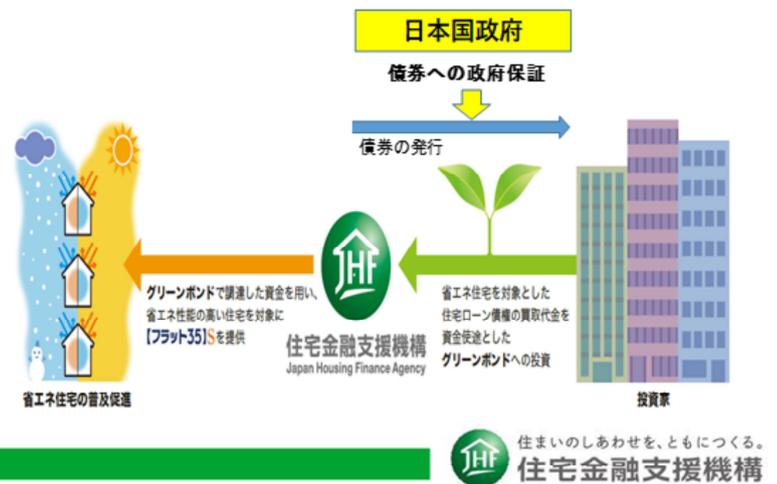
- 2021年6月に国内初の政府保証付きグリーンボンドを発行し、以降継続的に発行
- 政府保証付きグリーンボンドの発行により省エネルギー性に優れた住宅の更なる普及促進を図り、政府と一体となり脱炭素社会の実現に向け貢献

政府保証債の実績

発行年度	2000年度	2001年度	2009年度	2021年度	2022年度
発行回数	6回	2回	4回	5回	2回
発行金額	6,016億円	1,100億円	950億円	2,200億円	750億円

(2022年6月末時点)

(参考)政府保証債(グリーンボンド)発行のイメージ



15

■ 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。

なお、2022年度は2,200億円の発行を計画しています。

政府保証付きグリーンボンドの発行により、【フラット35】S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. (参考)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	<ul style="list-style-type: none"> 【フラット35】の買取り(月次MBS) 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(T種MBS) 	<ul style="list-style-type: none"> 【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 	<ul style="list-style-type: none"> 【フラット35】S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
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		

(一般担保)

- 機構SBI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。

※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



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

■ (参考)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格付けと評価され、購入いただいています。

2021年度6月に発行した政府保証付きグリーンボンドは、国内初の事例となります。



Ⅲ. 2022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)



- 2022年10月、脱炭素社会の実現に向けた取組を加速させるため、より高い省エネルギー性能の住宅を対象として、【フラット35】S(ZEH)を創設します。
- 住宅金融機構グリーンボンドは、【フラット35】Sのうち「省エネルギー性に関する技術基準」を満たす新築住宅を対象としており、これらの住宅ローン債権の買取代金を資金使途としています。

【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

省エネルギー性 高い水準の断熱性などを 実現した住宅	耐震性 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	バリアフリー性 高齢者の日常生活を 行いやすくした住宅	耐久性・可変性 高耐震優良住宅など、耐久性を有し、 長期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
---	--	--	--

■ 【フラット35】Sの金利引下げメニュー

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
2022年10月創設 【フラット35】S(ZEH)	当初5年間 6年目から10年目まで	年▲0.5% 年▲0.25%
【フラット35】S(金利Aプラン)	当初10年間	年▲0.25%
【フラット35】S(金利Bプラン)	当初5年間	年▲0.25%

↑ 技術基準のレベル

脱炭素社会の実現に向けて

・2022年10月の【フラット35】S(ZEH)の創設および【フラット35】S(省エネルギー性)の技術基準の強化に加え、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を強化する予定です。

住宅金融機構グリーンボンド

・住宅金融機構グリーンボンドは、2019年1月に初めて発行して以来多くの投資家の皆さまにサポートいただいた結果、SB及び政府保証債でこれまでに計35回、累計7,050億円を発行することができました。(2022年6月末時点)

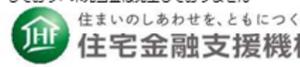
・国内初となる政府保証付きグリーンボンドを2021年6月に5年債で1,000億円発行しました。住宅金融機構グリーンボンドをSBに加えて、政府保証債として発行することにより、【フラット35】Sの取り組みについて広く知っていただくとともに、投資家の皆さまに資金調達の面からサポートいただくことで、政策実施機関として、省エネルギー性に優れた住宅の更なる普及促進を支援し、政府と一体となって脱炭素社会の実現に向け貢献してまいります。



グリーンボンド(SB)発行実績			グリーンボンド(政府保証債)発行実績		
発行年度	発行回数	発行金額	発行年度	発行回数	発行金額
2018年度	1回	100億円	2021年度	5回	2,200億円
2019年度	5回	700億円	2022年度	2回	750億円
2020年度	13回	2,150億円	合計	7回	2,950億円
2021年度	9回	1,150億円			(2022年6月末時点)
2022年度	0回	0億円			
合計	28回	4,100億円			

(2022年6月末時点)

※グリーンボンドにより調達した資金は、発行日の翌営業日の入金時に対象債権の買取代金に全額充当しており、未充当金は発生しておりません。



■ 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。

脱炭素社会への実現に向けて、2022年10月の【フラット35】S(ZEH)の創設および【フラット35】S(省エネルギー性)の技術基準の強化に加え、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を強化する予定です。

「住宅金融機構グリーンボンド」は【フラット35】Sのうち、「省エネルギー性に関する技術基準」を満たす新築住宅を対象としており、これらの住宅ローン債権の買取代金を資金使途としています。

2019年1月に初めて発行した「住宅金融機構グリーンボンド」は、環境省による「平成30年度グリーンボンド発行モデル創出事業」に係るモデル発行事例として選定され、環境省が作成した「グリーンボンドガイドライン2017年版」に適合していることが確認されています。なお、住宅金融機構グリーンボンドは、2回目以降の発行においても同一のフレームワークとしており、「グリーンボンドガイドライン2017年版」に沿った債券となっております。

2020年度におきましては、SB10年債およびSB20年債に加えて、新たにSB15年債でも「住宅金融機構グリーンボンド」を発行し、また、2021年度におきましても、政府保証付きグリーンボンドを発行することで、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。住宅金融機構グリーンボンド及び政府保証付き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2022年6月末時点で213件となっております。

※住宅金融機構グリーンボンドへの投資表明は任意となっております。

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、中古住宅の購入と併せて、一定の要件を満たすリフォーム工事を実施することで、金利を引き下げることのできるメニューです。
- 2022年10月から【フラット35】リノベ（金利Aプラン）のリフォーム工事の基準について、省エネルギー性リフォームは強化、その他は緩和する予定です。
- 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います。

【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、「工事費や住宅の要件を満たす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

2022年10月金利Aプランの基準強化

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。

2022年10月金利Aプランの基準緩和

耐震性リフォーム **バリアフリー性リフォーム** **耐久性・可変性リフォーム**

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。

高齢者の日常生活を行いやすくなった住宅に。

長期優良住宅など、耐久性を有し、長期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（2022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	具体的な工事例※1
金利Aプラン	当初10年間	【フラット35】の借入金利から 年▲0.5%	300万円以上	・一次エネルギー消費量等級5の住宅 ・耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3の住宅 ・高齢者等配慮対策等級4以上の住宅（共同住宅の専用部分は等級3でも可） ・長期優良住宅
金利Bプラン※2	当初5年間	※2023年3月31日までの申込受付分に適用	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 ・壁・筋かい等の設置工事 ・手すりの設置工事、バリアフリートイレ等への交換工事 ・床材の交換、天井等の壁紙交換工事 など

※1 金利Aプランの工事例は、2022年9月までの基準に基づくものです。

※2 2022年10月以降、金利Bプランの金利引下げ期間は当初10年間、金利引下げ幅は年▲0.25%となる予定です。



■ 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10年間(金利Aプラン)または当初5年間(金利Bプラン)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。

2021年度の申請件数は、1,153件となりました。(2020年度の申請件数は409件)

2022年10月から【フラット35】リノベ(金利Aプラン)のリフォーム工事の基準について、省エネルギー性リフォームは強化、その他は緩和する予定です。

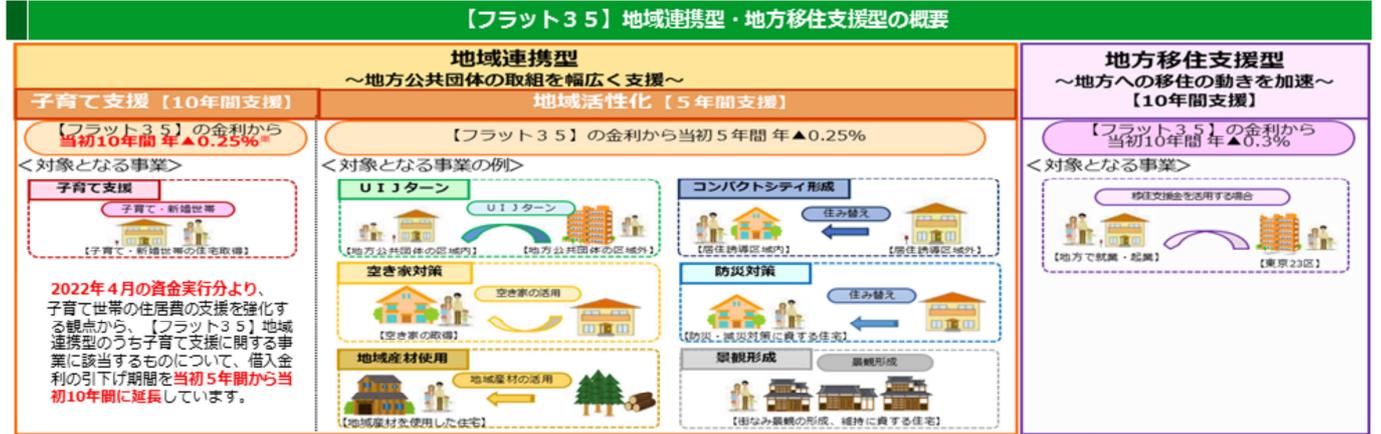
また、【フラット35】リノベ(金利Bプラン)の金利引き下げ方法が変わる予定です。

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」「UIターン」「コンパクトシティ形成」「空き家対策」「防災対策」「地域産材使用」「景観形成」「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。



■ 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500団体を超えています。

昨年度は、「地域産材使用」および「景観形成」を分野追加行い、地域の政策課題解決に関して一層の活用をいただけるよう取り組んでいます。

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の横展開などにより、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。

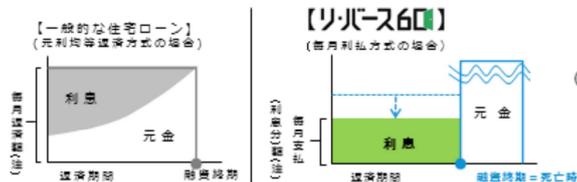
2. 住宅融資保険事業における取組 (【リ・バース60】の推進)



- 少子高齢化社会における高齢者の住まいに関する多様なニーズに対応するため、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、住宅および土地の売却などにより、一括してご返済いただきます。



【リ・バース60】の活用事例

【老朽化した自宅を建替え】

「住宅が古くなったから建てたい、でも返済資金として事前に返済金を出してあげたい。」

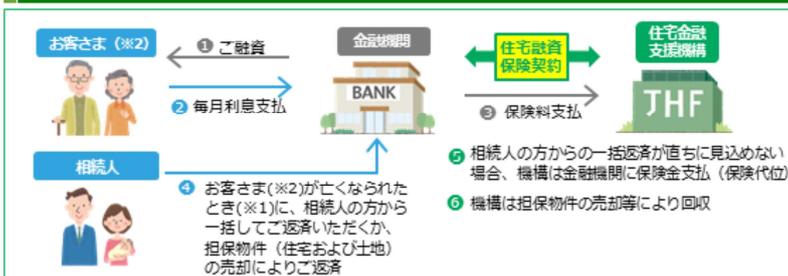
・ 夫婦(共70代、妻70代)でお申込み
・ 年収は年金収入のみで、共済会員
・ 元々お住いの土地を担保にして希望額とおりの借入れができた。

【子世帯と近居となる新築マンションへの住替え】

「孫の家をみたいけど、子世帯の家との距離が遠くて大変!」

・ 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 遺言執行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 遺言執行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 (2022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。

2022年3月末時点では、取扱金融機関数は80機関で、全ての都道府県でご利用いただいております。2021年度の付保申請戸数は1,630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

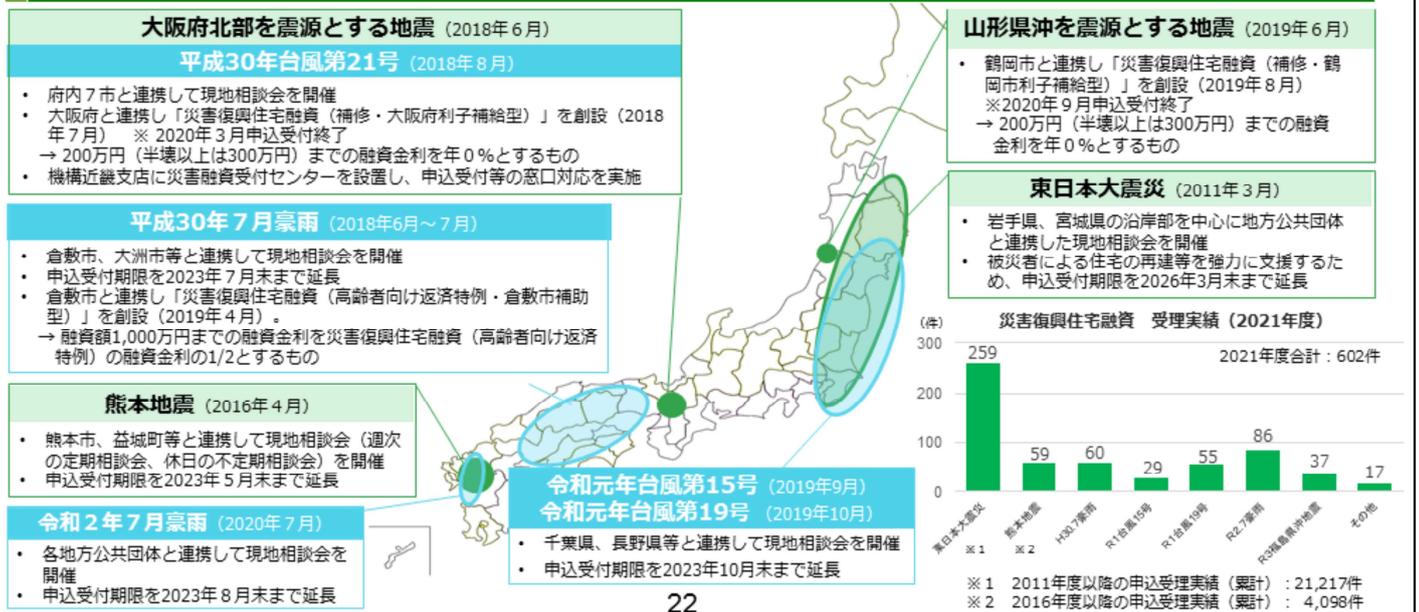
(災害から住まいの再建や災害に強い住まい・まちづくりを支援)



- 東日本大震災、熊本地震をはじめとする自然災害で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（新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の観点から、スマートフォンやパソコンなどを利用したオンラインによる被災者相談にも対応。）。
- 地方公共団体との連携により、新たな融資制度を創設しています（大阪府、岡山県倉敷市、山形県鶴岡市）。
- 令和3年9月に災害復興住宅融資の借入申込受付期間の考え方を見直し、原則1日被災日から2年間ですが、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。

被災者生活債権支援法第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

全国各地における自然災害への対応



■ 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。

また、現地相談会については、オンラインによる対応を取り入れる等、新型コロナウイルスの感染拡大防止を意識しながら対応しています。

2018年大阪府北部地震発生の際には、大阪府と連携した新たな制度「災害復興住宅融資（補修・大阪府利子補給型）」を創設しました。これ以降、岡山県倉敷市及び山形県鶴岡市とも同様の対応を行い、地方公共団体と連携した融資制度による住宅再建支援も積極的に行っています。

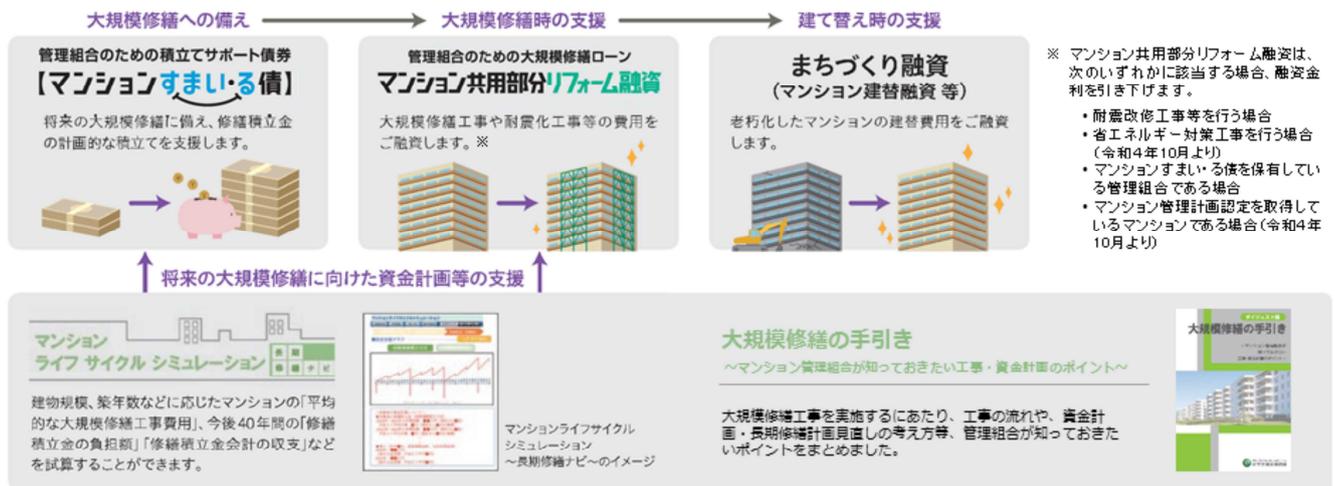
今後とも、組織をあげて、被災された方々への支援を行ってまいります。

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きます。

マンションストック対策に対応する機構制度



23

■ 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)



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。

- 断熱改修工事や太陽光発電設備設置工事など、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月に創設します。
- 「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資」の省エネルギー性能の向上を促進するため、省エネルギー性の基準を強化するとともに金利引下げ制度を2022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

対象工事	自ら居住するための住宅等について、省エネ・再エネに資する所定のリフォーム工事
融資限度額	500万円
返済期間	10年以内
担保・保証	不要

■ 対象工事のイメージ



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
- ▶ 脱炭素社会の実現に向け、賃貸住宅の省エネルギー性能の向上を促進するため、省エネルギー性基準を強化するとともに、金利引下げ制度を創設

■ 制度改正内容

(1) 省エネルギー性の基準強化



(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)
長期優良住宅又はZEHに該当する住宅	当初15年間	年▲0.2%

24

■ 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)

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

脱炭素社会の実現に向けては、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月に創設します。

② 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の省エネルギー基準の強化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。

脱炭素社会の実現に向け、賃貸住宅の省エネルギー性能の向上を促進するため、2022年10月に省エネルギー性基準を強化するとともに、省エネルギー性能がより高い長期優良住宅やZEHに該当する住宅については

当初15年間、借入金利から年▲0.2%の金利引下げを行う制度を創設します。

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の促進に関する法律」（海外インフラ展開法）に基づき、本邦事業者の海外展開につながる取組として、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を行っています。
- 省エネルギー性に優れた住宅の普及、グリーンボンドの発行、防災・災害復興等に関する知見を活かし、海外の機関や本邦金融機関との意見交換等により、環境にやさしく住みやすい社会の創出に取り組んでいます。

【2021年度の主な取組事例】

海外インフラ展開法に基づく取組

○新興国の政府関係機関等に向けた研修*

- ・ 2021年11月及び12月、フィリピン及びインドネシアの政府関係機関等に対して、グリーン住宅金融に関する研修を実施
- ・ 同研修では住宅金融を通じた省エネルギー性に優れた住宅の普及、グリーンボンドの発行等について講義

(研修資料：【フラット35】S)



○海外の住宅市場等の調査・本邦事業者への情報提供*

- ・ フィリピンの住宅市場及び住宅金融に関する基礎的調査を実施し、同国における住宅供給、住宅ローンの商品性等の情報を収集
- ・ 2022年3月、本邦事業者向けに説明会を開催し、調査結果について情報提供

(説明会資料：現地事業者による住宅供給)



環境・自然災害に関する海外機関との意見交換

○米国政府抵当金庫（ジニーメイ）と第3回日米住宅金融円卓会議を開催

- ・ 2021年6月、ジニーメイと「進化する住宅金融」、「住宅金融と気候変動」等をテーマに知見の共有と意見交換を実施
- ・ ジニーメイのデジタル化の取組、気候変動リスクへの取組等については、本邦金融機関に情報提供し、意見交換を実施

○トルコ向けに災害予防・復興に関する機構の取組を説明

- ・ 2021年12月、世界銀行の要請に基づき、自然災害に脆弱な住宅が数多くあるトルコ向けに、災害予防・復興を住宅金融の観点から支援する取組として、リフォーム融資（耐震改修工事）、災害復興住宅融資等について説明

*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」の採択を受けて実施しています。

25



■海外に関する調査・研究・情報交換

本邦事業者の海外展開を促進するために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又は拡充の支援を目的とした人材育成支援や海外市場の調査に取り組んでいるほか、グリーンボンド発行に関する知見等を活かし、海外の機関との意見交換等により環境にやさしい社会の実現にも取り組んでいます。

海外インフラ展開法に基づく取組として、本邦事業者の海外展開促進に資する取組に対する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の採択を受け、2021年11月及び12月に、フィリピン共和国及びインドネシア共和国の政府関係機関、政府機関等の役職員に対して、グリーン住宅金融に関する研修をWeb会議形式で行いました。研修では【フラット35】S、グリーンボンド、省エネルギー住宅の普及の取組等について情報提供と意見交換を行い、研修を通じて各機関の人材育成を支援しています。また、同補助事業を活用し、フィリピン共和国の住宅市場及び住宅金融に関する基礎的調査を実施し、同国における住宅供給状況、住宅ローンの商品性等について情報収集を行いました。2022年3月、同国に関心のある本邦事業者向けに説明会を開催し、調査結果について情報提供しています。

環境・自然災害に関する海外機関との意見交換として、2021年6月、米国政府抵当金庫（ジニーメイ: Government National Mortgage Association）と第3回日米住宅金融円卓会議を開催しました。会議では、「進化する住宅金融」、「住宅金融と気候変動」等をテーマに意見交換を行いました。その際にジニーメイ側から説明があった、完全にデジタル化されたジニーメイMBS（e-MBS）の発行、災害発生時の住宅ローンプールにおける損害額の推計を行う取組等について、会議後に本邦金融機関に情報提供し意見交換を実施しています。

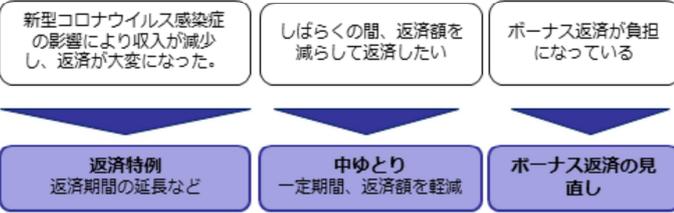
また、2021年12月、日本と世界銀行が協力して日本が持つ防災分野の知識と経験を世界と共有するための取組である「日本－世界銀行防災共同プログラム」において、自然災害に脆弱な住宅が数多くあるトルコ共和国向けに、災害予防及び復興を住宅金融の観点から支援する取組として、耐震改修工事へのリフォーム融資、災害復興住宅融資等の商品性を説明し、災害に備える重要性等について意見交換を行いました。機構の説明及び知見の共有に対し、世界銀行からも深い謝意を示され、トルコ共和国に対する今後の支援に関する協力についても期待されています。

5. 新型コロナウイルス感染症への対応

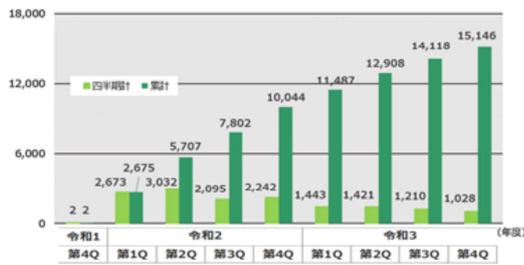
- 新型コロナウイルス感染症の影響により機構の【フラット35】等の住宅ローンの返済が困難となっているお客さまに対して、一定期間返済額を軽減する等、返済方法変更のメニューを複数揃えて返済相談に応じ、適切な債権管理を実施
- 返済方法変更については、機構HP等でお客さまに周知するとともに、お客さまコールセンター等において丁寧な相談対応を実施
- 機構団信の特約料の支払いが一時的に困難となったお客さまに払込み期限の猶予措置を実施

返済方法の変更

○状況に応じて返済方法の変更をご案内



新型コロナウイルス感染症に係る返済方法変更の承認件数（2022年3月末時点）



※上記件数は返済条件の緩和を伴う返済特例、中ゆとり等の承認件数であり、単独でボーナス返済の取りやめ等を利用されるケースは含まれません（※累計）。

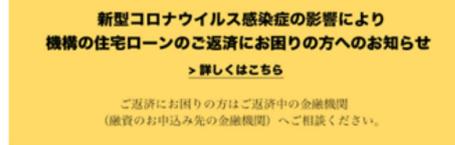
○MBSにおける返済特例等が適用された住宅ローン債権の取扱い

返済特例等の返済方法変更が適用された住宅ローン債権は、S種MBS及び公庫MBSの場合は差替え方式でプールの健全性を維持し、機構MBS及びT種MBSの場合は解約方式で繰上償還を実施します。

お客さまへの周知

○返済方法の変更等について、2020年3月から機構ホームページ等を通じてお客さまに広く周知

（▼機構ホームページのトップページの表示）



機構団信の特約料のお支払いにお困りの方への対応

○機構団信の特約料の支払いが一時的に困難となったお客さまに対して、ご本人からの申出により払込み期限の猶予措置を実施。猶予措置件数は令和4年3月末時点で累計787件。



■ 新型コロナウイルス感染症への対応

住宅金融支援機構では新型コロナウイルス感染症の影響により返済が困難となった【フラット35】等をご利用中のお客さまの返済継続を支援するため、さまざまな返済方法変更メニューをご用意して返済相談に応じています。また、受託金融機関の機構窓口とも連携し、返済相談の体制を整えるとともに、機構ホームページ等を通じて返済方法の変更メニュー及び相談窓口について広く周知しています。

主な返済方法変更メニューは次のとおりです。

- ・返済特例:返済期間の延長や元金の返済に据置期間を設定し、毎月の返済額を減らす。
- ・中ゆとり:お客さまとご相談した期間内において、毎月の返済額を減らす。
- ・ボーナス返済の見直し:ボーナス返済を取りやめる、ボーナス返済月を変更する、毎月分・ボーナス返済分の返済額の内訳を変更する。

なお、新型コロナウイルス感染症の影響による条件緩和承認件数については、2021年度は2020年度よりも減少しています。

返済特例等の返済方法変更が適用された住宅ローン債権は、S種MBS及び旧公庫時代に発行された月次MBSについては当該信託債権と同等の住宅ローン債権を差し替えることにより信託債権プールの健全性を維持しており、機構MBS及びT種MBSについては信託債権プールから除外され、当該住宅ローン債権の残高に見合ったMBSの部分償還(プリペイメント)が行われます。

機構団信の特約料の支払いが一時的に困難となったお客さまに対しては、払込み期限の猶予を実施しています。



IV. 2022年度債券発行計画等

1. 債券発行計画

(単位：億円)	2020年度		2021年度		2022年度	
	計画	実績	計画	実績	計画	実績
資産担保証券（機構MBS）	22,251	19,144	18,840 〔21,840〕	15,210	18,372	(3,747)
うち T種MBS	3,000	1,700	0 〔3,000〕	－	－	－
一般担保債券 （機構SB）	7,150 〔6,900〕	7,150	5,050 〔4,600〕	5,050	5,400	(1,100)
発行年限	3年		400	－		－
	5年		3,050	1,600		(250)
	10年		1,700	1,150		(150)
	15年	－	950	－	－	(150)
	20年		450	800		(250)
	30年		500	600		(300)
	40年		100	－		－
政府保証債 （グリーンbond）	－	－	2,200	2,200	2,200	(750)

※（ ）内は2022年6月末時点の実績です。

※2021年度資産担保証券及び2020年度・2021年度一般担保債券の計画は変更後の計画額、〔 〕内は当初計画額です。

※T種MBSとは、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のために、直接融資債権を裏付資産として2018年度から発行しているMBSです。



■ 債券発行計画

資産担保証券(機構MBS)の2021年度発行実績は1兆5,210億円でした。2022年度は1兆8,372億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たとおり、3,747億円をすでに発行しています。

一般担保債券(機構SB)の2021年度の発行実績は5,050億円でしたが、2022年度は5,400億円の発行を計画しています。なお、足元4～6月では、SBは1,100億円を発行しています。

また、2021年度は2009年度以来となる政府保証債2,200億円の発行をしています。

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。2022年度につきましては、2,200億円の発行を予定しており、足元では、6月に750億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（2021年4月以降）

2018年度から繰上償還を実施しており、2020年度末までに貸付債権担保第1～10、13、14、16、18回住宅金融公庫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
2021年4月9日	貸付債権担保第11、12、26回住宅金融公庫債券 貸付債権担保S種第13～15回住宅金融支援機構債券	貸付債権担保第11、12、26回住宅金融公庫債券 貸付債権担保S種第13～15回住宅金融支援機構債券
2021年10月8日	貸付債権担保第15、17、30回住宅金融公庫債券 貸付債権担保S種第1～5回住宅金融公庫債券	貸付債権担保第15、30回住宅金融公庫債券 貸付債権担保S種第1～5回住宅金融公庫債券
2022年4月8日	貸付債権担保第17、19、20、22～25、29、46、50回住宅金融公庫債券 貸付債権担保S種第6、7回住宅金融公庫債券 貸付債権担保S種第16～18回住宅金融支援機構債券	貸付債権担保第17、19、20、22～25、46、50回住宅金融公庫債券 貸付債権担保S種第6、7回住宅金融公庫債券 貸付債権担保S種第16～18回住宅金融支援機構債券
2022年10月7日	貸付債権担保第21、29、31、36、42、44、45、51回住宅金融公庫債券 貸付債権担保S種第8～10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	2022年9月22日に公表予定
2023年4月10日	2022年9月22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。

今回は「予定回号」としてお知らせしています第21回、29回、31回、36回、42回、44回、45回、51回、S種8回～10回住宅金融公庫債券及び第1回、5回住宅金融支援機構債券のうち、2022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7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2022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

債券投資を通じて

国民の皆さまの豊かな住生活の実現に貢献



我が国の住生活の向上に貢献する。

国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する。

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。

 住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

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. 2021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)
		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(夫婦連生)
		(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)

	2020事業年度決算 (A)			2021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	935	955	5,680	826	841	5,734	▲ 109	▲ 114	54
債権譲受業務経理 (買取セグメント)	895	914	5,745	816	830	5,788	▲ 79	▲ 84	43
債務保証等業務経理 (保証セグメント)	41	41	▲ 65	11	11	▲ 54	▲ 30	▲ 30	11
住宅融資保険勘定	73	76	299	80	83	380	7	6	80
財形住宅資金貸付勘定	3.7	4.1	373	2.2	2.7	261	▲ 2	▲ 1	▲ 112
住宅資金貸付等勘定	159	168	3,716	199	209	3,915	40	41	199
住宅資金貸付等業務経理 (貸付セグメント)	97	100	489	112	115	600	15	15	112
保証協会承継業務経理 (協会セグメント)	62	67	3,227	87	94	3,315	26	26	87
団信セグメント	44	49	3,027	72	77	3,099	28	29	72
求償等セグメント	18	19	200	15	16	216	▲ 2	▲ 2	15
<小計>	1,171	1,203	10,068	1,108	1,135	10,289	▲ 63	▲ 68	221
既往債権管理勘定	1,207	1,207	5,555	1,157	1,157	6,711	▲ 51	▲ 51	1,157
法人全体<合計>	2,378	2,410	15,623	2,264	2,292	17,001	▲ 114	▲ 118	1,378

※ 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。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下回る

法人全体の当期総利益は2,292億円 (対前年度▲118億円)、既往債権管理勘定を除く4勘定合計の当期総利益は1,135億円 (対前年度▲68億円)となりました。

主な減益要因は、証券化支援勘定の貸倒引当金繰入額の増加及び既往債権管理勘定の資金運用収益の減少です。

② 証券化支援勘定: 買取債権残高は引き続き増加し、当期総利益を計上

【フラット35】の新規買取は1.9兆円 (対前年度▲2,823億円)、買取債権残高は前年度より5,282億円増加し18.5兆円 (対前年度比+2.9%)となりました。

当期総利益は、841億円 (対前年度▲114億円、法人全体の約4割)となりました。

※当期総利益は、証券化支援業務の損益構造が収益の発現に対して費用 (損失) の発現が遅れる傾向にあることから、将来の信用リスク等に備えて全額を積立金 (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0.7兆円減少し3.8兆円 (対前年度比▲14.8%)となりました。

当期総利益は1,157億円 (対前年度▲51億円、法人全体の約5割)となりました。

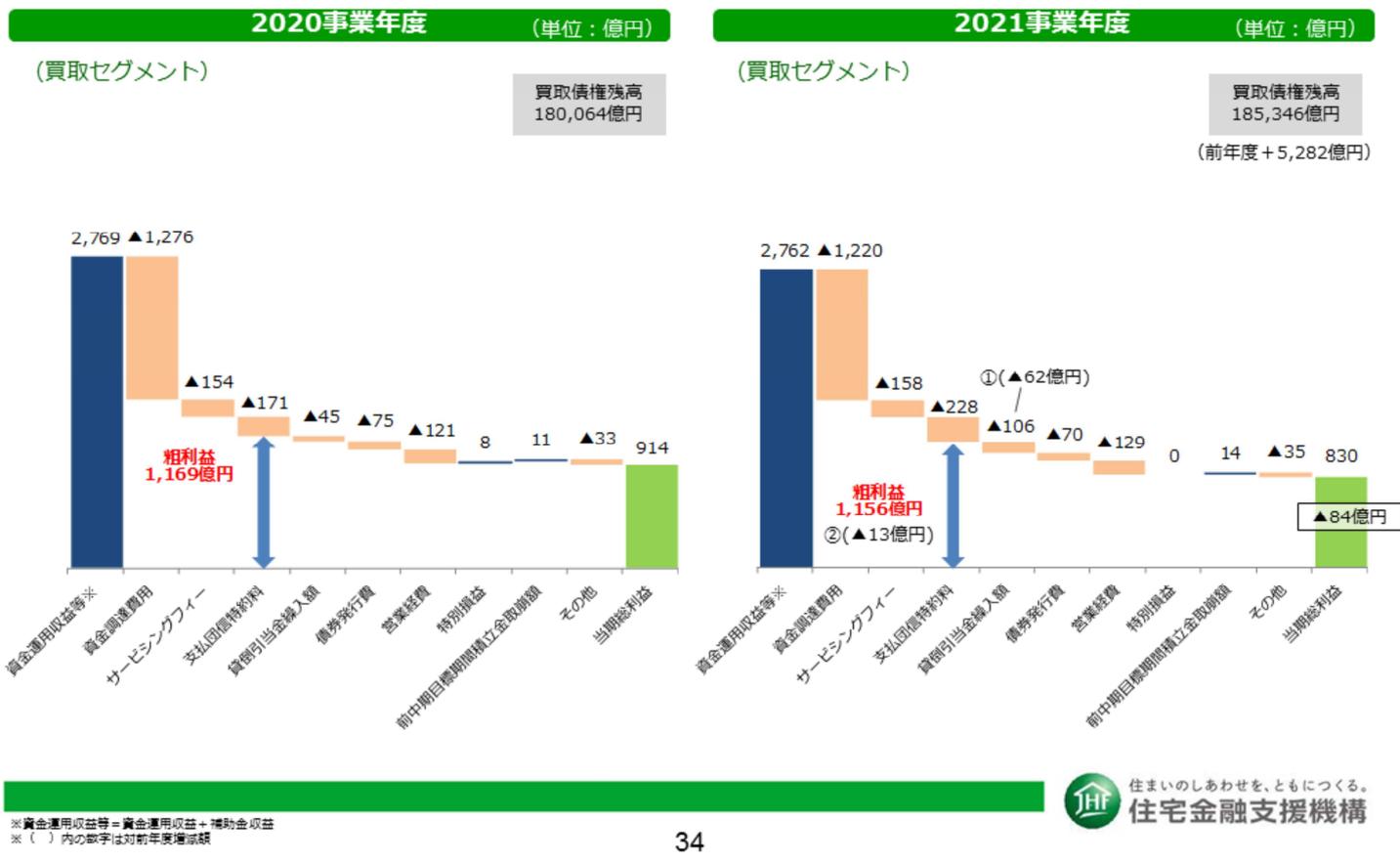
※当期総利益1,157億円のうち983億円を積立金 (住宅金融支援機構法附則第7条第7項)とし、174億円を国庫納付金 (住宅金融支援機構法附則第7条第8項)としています。

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「1. 2021事業年度における各勘定等の損益の状況」(P40～)も合わせてご覧ください。

なお、2021年9月に独立行政法人会計基準の改訂が行われ、2021事業年度から、会計上の見積りの開示を行っています。機構HPにおいて公表している財務諸表の「重要な会計方針」をご参照ください。

3. 2021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)～



■ 2021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830億円(対前年度▲84億円)となった主な要因は次のとおりです。
- ①買取債権残高の増加等により、貸倒引当金が増加したため、貸倒引当金繰入額が増加:▲62億円
 - ②買取債権残高は増加したものの、新たな自主財源施策の実施等により、粗利益が減少:▲13億円

4. 2021事業年度決算のポイント② ～既往債権管理勘定～

2020事業年度

(単位：億円)

【貸付金残高】
44,718億円

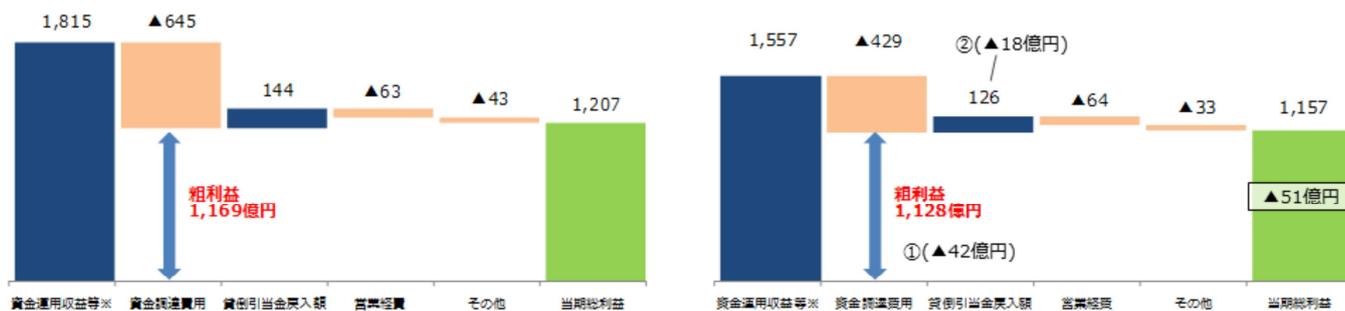
(前年度比:▲7,384億円)

2021事業年度

(単位：億円)

【貸付金残高】
38,102億円

(前年度比:▲6,616億円)



※資金運用収益等=資金運用収益+補助金収益
※()内の数字は対前年度増減額

35

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

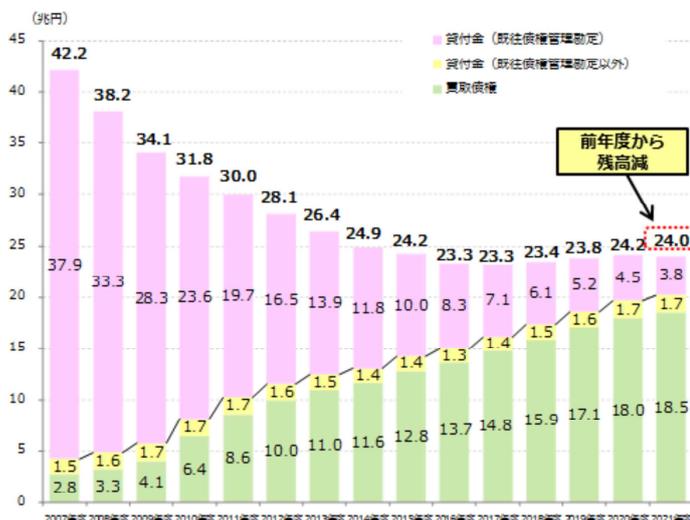
■ 2021事業年度決算のポイント② ～既往債権管理勘定～

- ・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1,157億円(対前年度▲51億円)となった主な要因は次のとおりです。
 - ①資金調達費用の減少よりも、貸付金残高が減少したことによる資金運用収益等の減少が上回ったため、粗利益が減少:▲42億円
 - ②貸付金残高の前年度比の減少額が小さくなったこと等により、貸倒引当金戻入額が減少:▲18億円

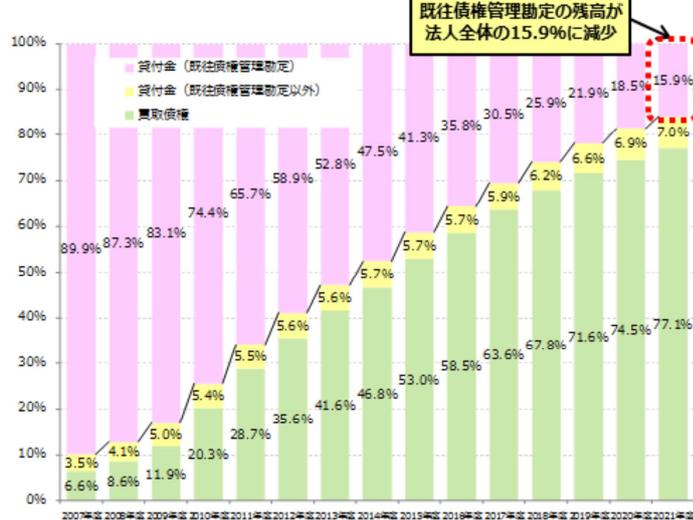
5. 法人全体の買取債権・貸付金の状況

- 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1,176億円減少し、24兆368億円になりました。
- 新規の買取債権及び貸付金が前年度より減少（2兆829億円、対前年度▲3,534億円）し、回収金については前年度より増加（2兆1,859億円、対前年度+800億円）しています。
- 買取債権残高は、前年度より5,282億円増加して18兆5,346億円（法人全体の77.1%）、既往債権管理勘定の貸付金残高は6,616億円減少して3兆8,102億円（同15.9%）となりました。

買取債権・貸付金の残高推移



買取債権・貸付金の残高割合推移



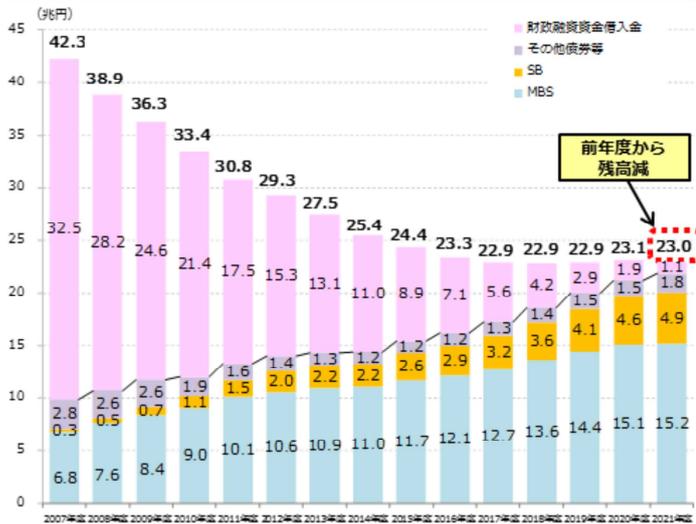
※ 億円未満を四捨五入しています。棒グラフ上部の金額は合計額です。

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

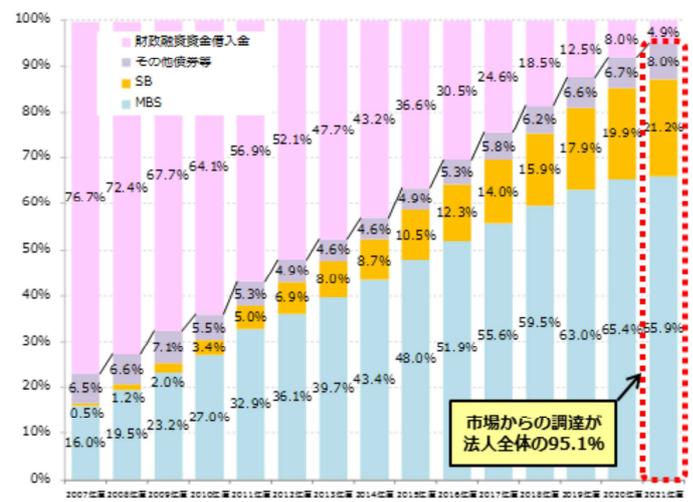
- 法人全体の債券及び借入金の合計残高は、前年度より1,036億円減少し、23兆7億円となりました。
- 新規調達額は前年度より減少（2兆4,693億円、対前年度▲4,098億円）し、償還額についても前年度より減少（2兆5,729億円、対前年度▲959億円）しています。
- 市場からの調達であるMBSやSB等の残高は21兆8,822億円（法人全体の95.1%）、国からの調達である財政融資資金借入金の残高は1兆1,185億円（同4.9%）となりました。

債券・借入金の残高推移



※ 兆円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



※ 小数第1位未満を四捨五入しています。

7. リスク管理債権の状況

■ リスク管理債権の状況は、2020年度から減少しました。

- ・ リスク管理債権残高 8,090億円（対前年度 375億円減少）
- ・ 債権額合計に対する比率 3.17%（対前年度 0.16ポイント減少）

(単位：億円、%)

番号	区分	2020年度（ア）			2021年度（イ）			（イ）－（ア）		
		既往債権等 ※1	買取債権 ※2	合計	既往債権等 ※1	買取債権 ※2	合計	既往債権等 ※1	買取債権 ※2	合計
1	破産更生債権及びこれらに準ずる債権（A）※3	1,148	665	1,813	978	723	1,701	△ 171	59	△ 112
2	危険債権（B）※4	904	67	971	777	75	852	△ 127	8	△ 119
3	三月以上延滞債権（C）※5	411	236	647	352	235	587	△ 59	△ 1	△ 61
4	小計（D）＝（A）＋（B）＋（C）	2,464	967	3,431	2,107	1,033	3,140	△ 357	66	△ 292
5	比率（D）／（G）× 100	3.31	0.54	1.35	3.01	0.56	1.23	△ 0.30	0.02	△ 0.12
6	貸出条件緩和債権（E）※6	3,234	1,800	5,034	2,895	2,055	4,950	△ 339	255	△ 84
7	合計（F）＝（A）＋（B）＋（C）＋（E）	5,698	2,767	8,465	5,002	3,088	8,090	△ 696	321	△ 375
8	比率（F）／（G）× 100	7.65	1.54	3.32	7.14	1.67	3.17	△ 0.52	0.13	△ 0.16
9	正常債権 ※7	68,751	177,415	246,166	65,093	182,382	247,475	△ 3,658	4,967	1,309
10	債権額合計（G）	74,448	180,182	254,631	70,095	185,470	255,565	△ 4,354	5,288	934

（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、仮払金並びに立替金、求償債権に係る債権、仮払金並びに立替金及び保証債務見返です。

※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、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、弁済期限を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金残高の合計額は210億円です。

※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。



■ リスク管理債権の状況

リスク管理債権は、全ての区分において減少し、7行目の2021年度の既往債権等と買取債権の「合計」で8,090億円となり、対前年度375億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3.17%となり、対前年度0.16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、貸出条件緩和債権が255億円増加したこと等により合計321億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696億円の減少となりました。

貸出条件緩和債権については、2020年度に引き続き2021年度においても、新型コロナウイルス感染症の影響によりご返済にお困りのお客さまに返済方法の変更を積極的に実施したことが増加要因となっていますが、主に既往債権等において、過去に返済方法の変更を行った債権のうち返済が正常に行われていることから正常債権となることによる減少要因もあり、合計では84億円の減少となっています。



<参考資料>

2021事業年度における各勘定等の損益の状況

1. 2021事業年度決算 証券化支援勘定 損益の状況

- 当期総利益は841億円となり、前年度より114億円の減益となりました。
- 主な減益要因は、**買取債権残高の増加等により、貸倒引当金繰入額が増加**したためです。

2020事業年度 損益計算書 (単位: 億円)

経常費用 1,891		経常収益 2,826	
資金調達費用	1,276	資金運用収益	2,187
保険引受費用	8	保険引受収益	29
役務取引等費用	161	役務取引等収益	1
その他業務費用	91	補助金等収益	604
営業経費	123	その他業務収益	0.3
その他経常費用	232	その他経常収益	5
内 貸倒引当金繰入額	45		
		特別損失	1
		経常利益 935	
		特別利益	9
		積立金取崩額	12
		当期総利益 955	

2021事業年度 損益計算書 (単位: 億円)

経常費用 1,970		経常収益 2,796	
資金調達費用	1,220	資金運用収益	2,330
保険引受費用	11	保険引受収益	1
役務取引等費用	169	役務取引等収益	1
その他業務費用	89	補助金等収益	455
営業経費	132	その他業務収益	0.4
その他経常費用	349	その他経常収益	7
内 貸倒引当金繰入額	106		
		経常利益 826	
		積立金取崩額	15
		当期総利益 841	

※ 特別損失は、中期計画に基づき計画的に行った宿舎・事務所の売却損益等です。
 ※ 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。

3. 2021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83億円となり、前年度より6億円の増益となりました。
- 主な増益要因は、付保件数の増加等により保険引受収益が増加したためです。

2020事業年度 損益計算書 (単位:億円)

経常費用 38		経常収益 112	
資金調達費用	—	資金運用収益	20
保険引受費用	19	保険引受収益	92
役員取引等費用	0.4	内 正味保険料収入	68
営業経費	19	内 責任準備金戻入	25
その他経常費用	0.5	その他経常収益	0.1
当期総利益 76		経常利益 73	
		積立金取崩額 3	

2021事業年度 損益計算書 (単位:億円)

経常費用 42		経常収益 122	
資金調達費用	—	資金運用収益	19
保険引受費用	14	保険引受収益	103
役員取引等費用	0.5	内 正味保険料収入	74
営業経費	24	内 責任準備金戻入	28
その他経常費用	4	その他経常収益	0.1
当期総利益 83		経常利益 80	
		積立金取崩額 3	

※ 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、単位に当たらない場合は「0.0」と表示しています。



4. 2021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3億円となり、前年度より1億円の減益となりました。
- 主な減益要因は、貸付金残高の前年度比の減少額が小さくなったこと等により、**貸倒引当金戻入額が減少**したためです。

2020事業年度 損益計算書 (単位:億円)

経常費用 13		経常収益 17	
資金調達費用	6	資金運用収益	14
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	5	その他経常収益	2
その他経常費用	-	内 貸倒引当金戻入額	2
内 貸倒引当金繰入額	-		
当期総利益 4		経常利益 4	
		積立金取崩額 0.5	

2021事業年度 損益計算書 (単位:億円)

経常費用 12		経常収益 14	
資金調達費用	5	資金運用収益	13
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	5	その他経常収益	1
その他経常費用	-	内 貸倒引当金戻入額	0.7
内 貸倒引当金繰入額	-		
当期総利益 3		経常利益 2	
		積立金取崩額 0.5	

※ 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、単位に当たらない場合は「0.0」と表示しています。



5. 2021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209億円となり、前年度より41億円の増益となりました。
- 主な増益要因は、貸倒引当金戻入額の増加及び保険引受収支（保険引受収益－保険引受費用）が増加したためです。

2020事業年度 損益計算書 (単位：億円)

経常費用 1,419		経常収益 1,578	
資金調達費用	96	資金運用収益	236
保険引受費用	1,235	保険引受収益	1,270
役員取引等費用	17	役員取引等収益	4
その他業務費用	4	補助金等収益	46
営業経費	67	その他経常収益	22
その他経常費用	0.1	内 貸倒引当金戻入額	8
内 貸倒引当金繰入額	-		
当期総利益 168		経常利益 159	
		積立金取崩額	9

2021事業年度 損益計算書 (単位：億円)

経常費用 1,371		経常収益 1,571	
資金調達費用	92	資金運用収益	237
保険引受費用	1,187	保険引受収益	1,250
役員取引等費用	14	役員取引等収益	4
その他業務費用	3	補助金等収益	44
営業経費	74	その他経常収益	35
その他経常費用	0.9	内 貸倒引当金戻入額	21
内 貸倒引当金繰入額	-		
当期総利益 209		経常利益 199	
		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、単位に当たらない場合は「0.0」と表示しています。

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115億円となり前年度より15億円の増益となりました。主な増益要因は、賃貸住宅融資の自己査定の結果に伴い、貸倒引当金戻入額が増加したためです。

【参考】貸付金残高（合計）	令和2年度末	1兆4,822億円	→	令和3年度末	1兆5,247億円	対前年度+426億円
（内訳）災害復興住宅融資	同	2,900億円	→	同	2,889億円	同 ▲11億円
賃貸住宅融資等	同	1兆1,922億円	→	同	1兆2,358億円	同 +436億円

保証協会承継業務

団信セグ

当期総利益は77億円となり前年度より29億円の増益となりました。主な増益要因は、【フラット35】の新団信（金利組込方式）により新規加入率が上昇したこと及び死亡率の低下に伴う保険引受収支（保険引受収益－保険引受費用）の増加によるものです。

保証協会承継業務

求償等セグ

当期総利益は16億円となり、前年度より2億円の減益となりました。主な減益要因は、貸付金残高の前年度比の減少額が小さくなったことにより、貸倒引当金戻入が減少したためです。

2020事業年度 損益計算書 (単位: 億円)

経常費用 150		経常収益 247	
資金調達費用	98	資金運用収益	194
役員取引等費用	10	役員取引等収益	4
その他業務費用	4	補助金等収益	46
営業経費	38	その他経常収益	3
その他経常費用	0.1	内、貸倒引当金戻入額	1
内 貸倒引当金繰入額	-		
当期総利益 100	経常利益 97		
		積立金取崩額	3

2021事業年度 損益計算書 (単位: 億円)

経常費用 152		経常収益 263	
資金調達費用	96	資金運用収益	198
役員取引等費用	8	役員取引等収益	4
その他業務費用	3	補助金等収益	44
営業経費	44	その他経常収益	18
その他経常費用	1	内、貸倒引当金戻入額	16
内 貸倒引当金繰入額	-		
当期総利益 115	経常利益 112		
		積立金取崩額	4

住宅資金貸付等業務（貸付セグ）

※ 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、単位に当たらない場合は「0.0」と表示しています。



7. 住宅資金貸付等勘定におけるセグメント別損益の状況

2020事業年度 損益計算書 (単位: 億円)

2021事業年度 損益計算書 (単位: 億円)

保証協会承継業務 (回信セグ) (参考)

経常費用 1,271		経常収益 1,315	
保険引受費用	1,243	資金運用収益	37
役員取引等費用	4	保険引受収益	1,278
営業経費	24	その他経常収益	0.0
その他経常費用	-		
当期総利益 49	経常利益 44	積立金取崩額 5	

経常費用 1,224		経常収益 1,296	
保険引受費用	1,196	資金運用収益	37
役員取引等費用	3	保険引受収益	1,260
営業経費	25	その他経常収益	0.0
その他経常費用	0.1		
当期総利益 77	経常利益 72	積立金取崩額 5	

保証協会承継業務 (求債等セグ) (参考)

経常費用 13		経常収益 31	
資金調達費用	5	資金運用収益	12
役員取引等費用	3	役員取引等収益	0.4
営業経費	5	その他経常収益	19
その他経常費用	-	積立金 取崩額	1
内 貸倒引当金繰入額	-	内 貸倒引当金戻入額	7
当期総利益 19	経常利益 18		

経常費用 13		経常収益 28	
資金調達費用	4	資金運用収益	11
役員取引等費用	3	役員取引等収益	0.4
営業経費	5	その他経常収益	17
その他経常費用	-	積立金 取崩額	1
内 貸倒引当金繰入額	-	内 貸倒引当金戻入額	5
当期総利益 16	経常利益 15		

※ 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、単位に当たらない場合は「0.0」と表示しています。



8. 2021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1,157億円となり、前年度より51億円の減益となりました。
- 主な減益要因は、貸付金残高の減少により**資金運用収益が減少**したためです。

2020事業年度 損益計算書 (単位: 億円)

経常費用 794		経常収益 2,001	
資金調達費用	645	資金運用収益	1,815
役員取引等費用	77	役員取引等収益	0.0
その他業務費用	7	補助金等収益	0.0
営業経費	63	その他経常収益	186
その他経常費用	0.0	内 貸倒引当金戻入	144
内、貸倒引当金繰入	-		
当期総利益 1,207		経常利益 1,207	

2021事業年度 損益計算書 (単位: 億円)

経常費用 569		経常収益 1,726	
資金調達費用	429	資金運用収益	1,557
役員取引等費用	73	役員取引等収益	0.0
その他業務費用	4	補助金等収益	0.0
営業経費	64	その他経常収益	169
その他経常費用	-	内 貸倒引当金戻入	126
内、貸倒引当金繰入	-		
当期総利益 1,157		経常利益 1,157	



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

※ 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。

9. 2021事業年度決算 法人全体 損益の状況

- 当期総利益は2,292億円となり、前年度より118億円の減益となりました。
- 主な減益要因は、証券化支援勘定の貸倒引当金繰入額の増加及び既往債権管理勘定の資金運用収益の減少です。

2020事業年度 損益計算書 (単位:億円)

経常費用 3,398		経常収益 5,777	
資金調達費用	1,985	資金運用収益	4,231
保険引受費用	765	保険引受収益	727
役員取引等費用	259	役員取引等収益	5
その他業務費用	100	補助金等収益	650
営業経費	274	その他業務収益	0.3
その他経常費用	15	その他経常収益	163
内 貸倒引当金繰入	-	内 貸倒引当金戻入	110
特別損失	1		
当期総利益 2,410		経常利益 2,378	
		特別利益	9
		積立金取崩額	24

2021事業年度 損益計算書 (単位:億円)

経常費用 3,111		経常収益 5,375	
資金調達費用	1,709	資金運用収益	4,115
保険引受費用	740	保険引受収益	659
役員取引等費用	259	役員取引等収益	5
その他業務費用	94	補助金等収益	499
営業経費	294	その他業務収益	0.4
その他経常費用	15	その他経常収益	96
内 貸倒引当金繰入	-	内 貸倒引当金戻入	41
当期総利益 2,292		経常利益 2,264	
		特別利益	
		積立金取崩額	28

※ 特別利益は、中期計画に基づき計画的に行った債権・事務所の売却損益等です。
 ※ 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、単位に当たらない場合は「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。