

投資家説明会資料

平成18年8月



ひろがる夢にたしかな道を

住宅金融公庫

目次

- . 住宅金融公庫の概要と業務について…………… 2
- . 平成17年度決算について…………… 21
- . 一般担保住宅金融公庫債券発行の背景と
平成18年度債券発行方針について…………… 34

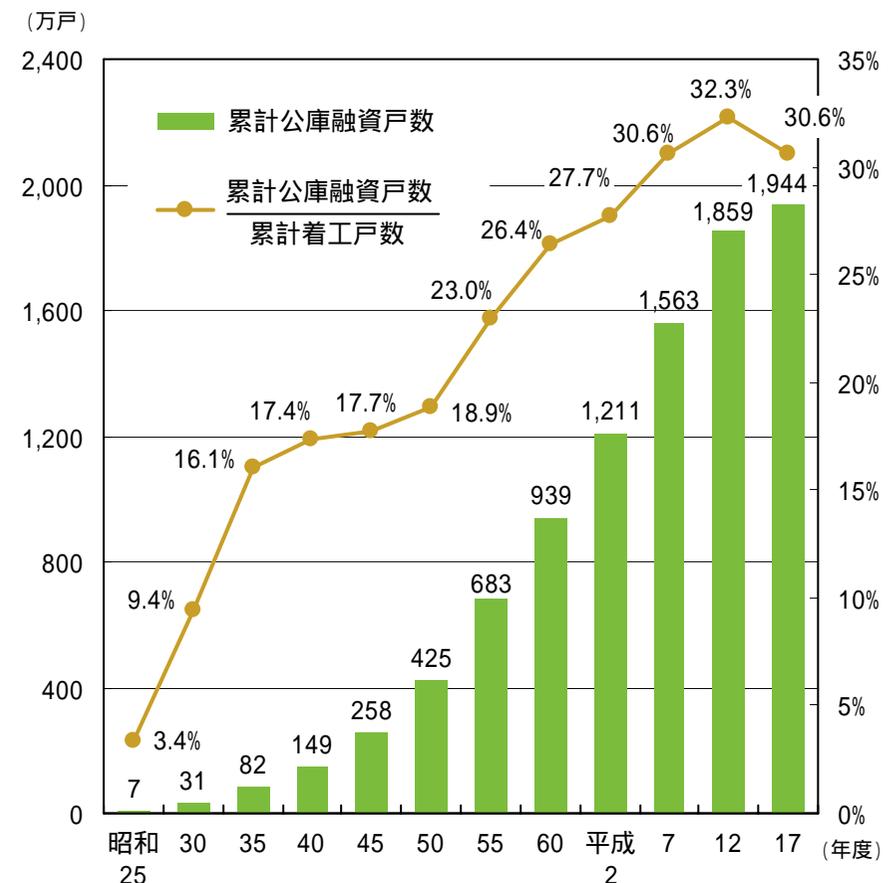
. 住宅金融公庫の概要と 業務について

住宅金融公庫の概要

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	2,237億円(平成17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	住公法に基づき、住宅資金等の貸付け、宅地造成等の資金の貸付け、財形住宅資金の貸付け、住宅融資保険、債権譲受け及び債券等に係る債務の保証の各業務を行っています。

住宅金融公庫が果たしてきた役割

設立以来、平成17年度末までの56年間に融資した実績は、累計着工戸数6,358万戸に対し、**1,944万戸**に達しています。



(出典)住宅金融公庫調べ

住宅金融公庫の改革

特殊法人等整理合理化計画（平成13年12月19日閣議決定）

- **住宅金融公庫は5年以内に廃止**
 - 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
- **融資業務は平成14年度から段階的に縮小**
 - 業務の継続に関し、独立行政法人設置時に最終決定

独立行政法人住宅金融支援機構法の成立

住宅金融公庫の廃止と独立行政法人の設置

- **平成19年4月1日に住宅金融公庫を廃止、証券化支援業務等を行う住宅金融支援機構へ移行**
 - 主要業務を証券化支援業務に転換（融資業務は民間では資金供給が困難な分野に限定）
 - 既往債権については特別勘定を設置し管理（平成17年度より）
 - 補給金は特別勘定のみ措置
- **住宅金融支援機構では、資金調達は災害対応以外はすべて市場から調達**
 - 直接融資向けの財政融資資金の活用は原則終了

住宅金融公庫から住宅金融支援機構へ

住宅金融公庫の主な業務内容

融資業務

マイホーム新築・購入、リフォーム、賃貸住宅建設等に住宅金融公庫が長期・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

民間金融機関による長期・固定ローンの供給を支援

- 買取型
民間金融機関の長期・固定ローンを買取り、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

民間金融機関の住宅ローンが不測の事態により事故となった場合に、あらかじめ締結した保険契約に基づき民間金融機関に保険金を支払うことにより、民間金融機関の住宅ローンの円滑な供給を支援

住宅金融支援機構の主な業務内容

支援業務

証券化支援業務

民間金融機関の長期・固定住宅ローンの安定的な供給を支援

住宅融資保険業務

信用補完を通じて、中小金融機関をはじめとする民間ローンの円滑な供給を促進

情報提供業務

住情報の提供業務

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

補完業務

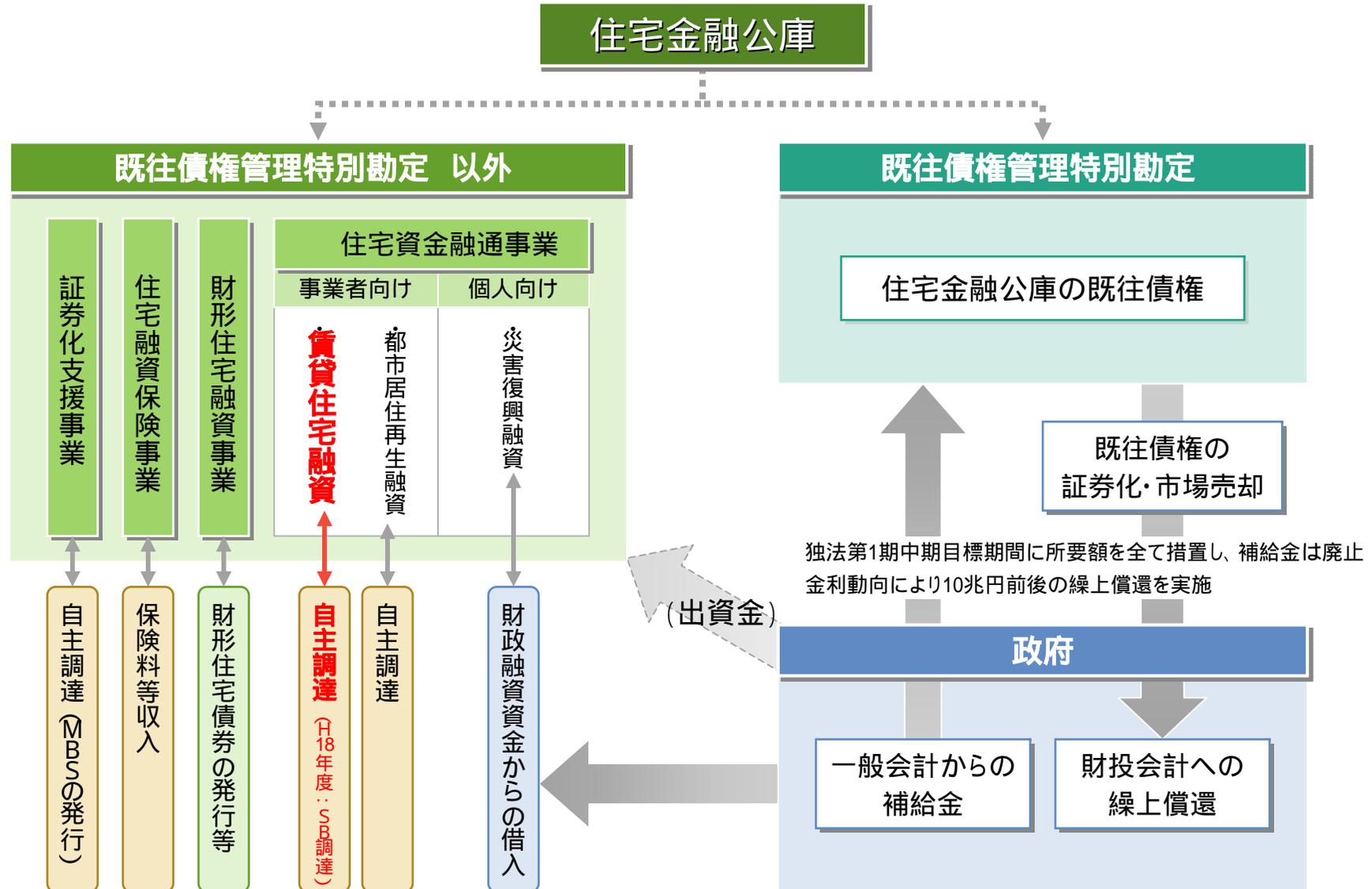
融資業務

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

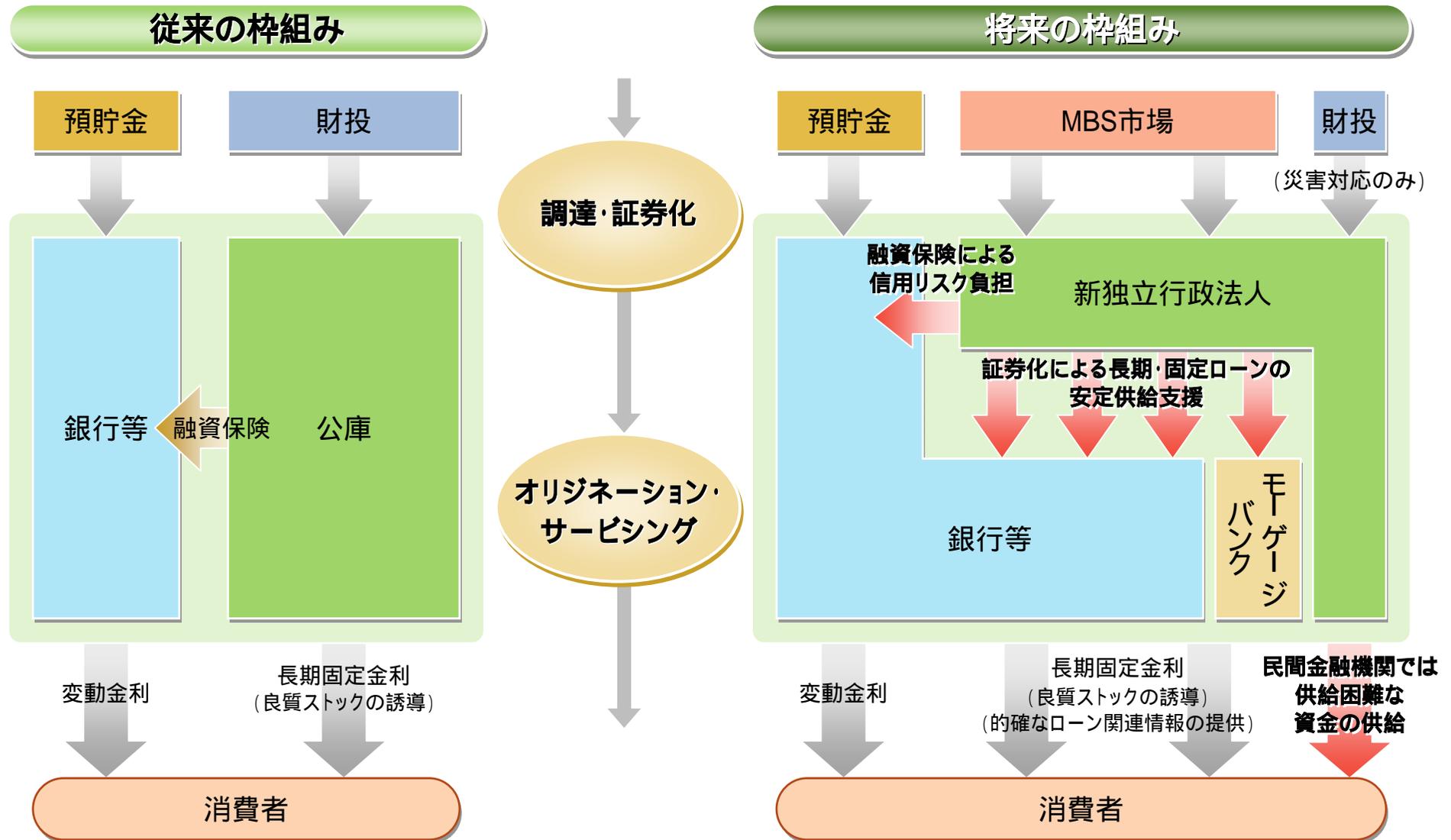
既往債権の管理業務

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

住宅金融公庫の改革 < 概要図 >



新たな住宅金融システムにおける住宅金融支援機構の役割



(参考) 住宅金融支援機構の補完業務について

融資業務については、政策上重要な分野であるが資金供給が困難な災害関連、都市居住再生等に限定されます

住宅金融公庫の融資業務

個人向け住宅ローン

- 個人住宅建設
- 分譲住宅購入
- リフォーム
- 災害関係

- 財形住宅融資

事業者向け融資

- 密集市街地建替
- 賃貸住宅建設
- 宅地造成
- 分譲マンション建設 等

住宅金融支援機構の政策的融資業務

個人向け住宅ローン

- 災害関係

- 財形住宅融資

事業者向け融資

- 密集市街地建替
- 子育てファミリー向け
賃貸住宅建設 等

経営理念

私たちは、
自立的で、透明性・効率性の高い経営のもと、
顧客価値の創造を目指して多様な金融サービスを
提供することにより、住宅金融市場における
安定的な資金供給を支援し、我が国の住生活の
向上に貢献します。

住宅金融支援機構に向けての経営方針

1 業務の戦略的实施

証券化支援業務	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>フラット35に経営資源を集中的に投入</u>し、商品性や手続の迅速な改善、営業体制の強化等により、事業目標を達成し、<u>事業の安定化を実現する</u> ● 市場関係者との連携を図り、MBS市場の発展に努めるとともに、MBSの新しい発行方式など新規分野の開拓にも取り組む
審査・管理 回収業務	<ul style="list-style-type: none"> ● 与信審査能力及び管理回収能力を高め、<u>延滞債権の発生を抑制する</u>とともに、<u>発生した延滞債権については効果的、効率的な管理回収業務を実施する</u>
併せて行う 政策的業務	<ul style="list-style-type: none"> ● 顧客に対して住宅に関する幅広い有益な情報を積極的に提供することにより住宅に関する安心を得られるよう、これまで培ってきたノウハウを十分に活かして情報提供業務を推進する ● 住宅融資保険業務、災害復興住宅融資、<u>賃貸住宅融資</u>、財形住宅融資その他の融資業務については、各業務の商品特性を活かし、顧客の多様なニーズに応えるために、それぞれの<u>生産性を高め、効率的に運営する体制を構築し、実施する</u>

住宅金融支援機構に向けての経営方針

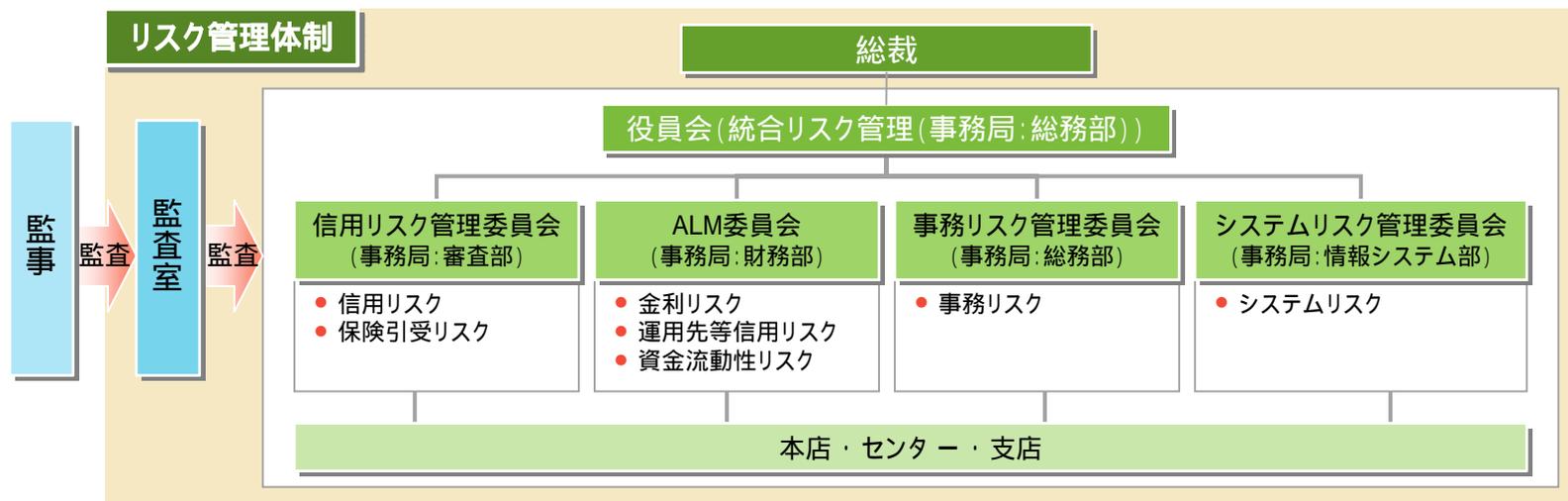
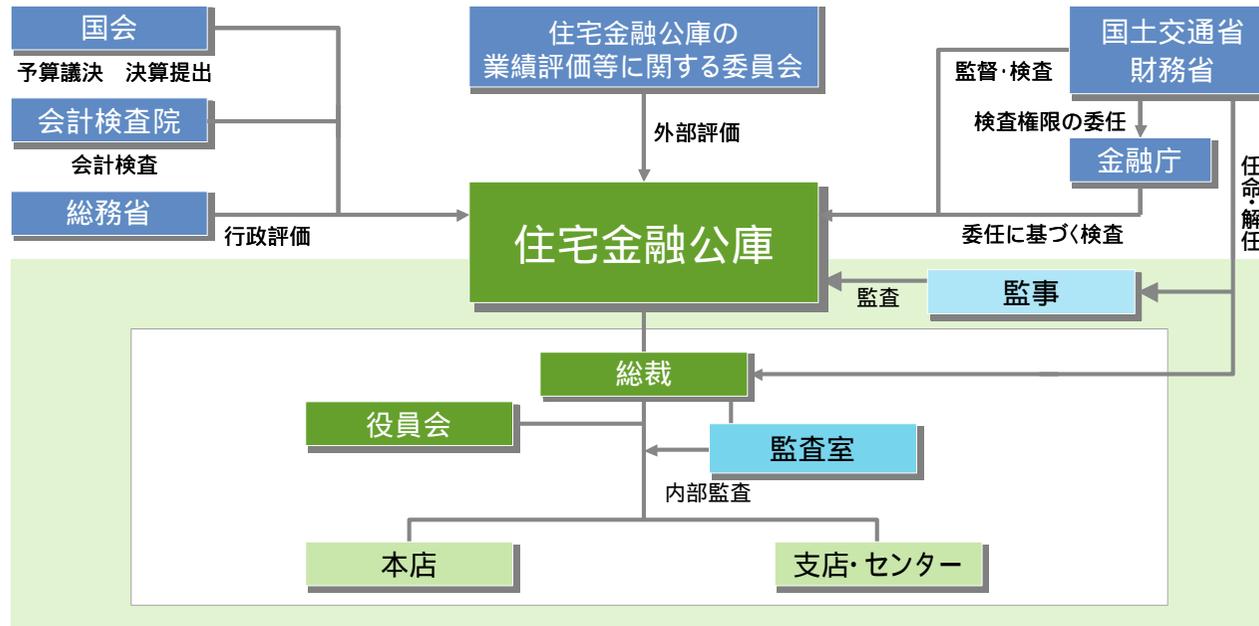
2 経営管理の充実・強化

経営管理体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>自立的経営の確立</u>のために、経営戦略の企画立案や経営資源配分のコントロール等の機能を強化するとともに、組織運営においてはPLAN・DO・CHECK・ACTIONをはじめとした経営管理を実現する
経営資源の戦略的配分	<ul style="list-style-type: none"> ● 各部署毎の目標設定と実績評価の仕組みを整備し、<u>市場の実態、生産性等を反映した戦略的な経営資源配分を実現</u>する
リスクの的確な管理	<ul style="list-style-type: none"> ● 経営の健全性・透明性確保のために、<u>信用リスクや金利変動リスク等の管理を的確に実施</u>するとともに、積極的な経営情報の公開を実施する

3 人事制度改革

人材の育成	<ul style="list-style-type: none"> ● 改革の基本コンセプト(生産性向上、顧客価値創造、企業文化変革)を体現し、証券化や管理回収等の住宅金融のプロフェッショナルでもある人材を育成するとともに、職員一人ひとり自己研鑽に取り組む
能力・成果の重視	<ul style="list-style-type: none"> ● 組織のパフォーマンスを向上の実現に向け、より能力・成果を重視した人事・給与体系とする ● 職員がその能力を十分に発揮して、働きがいと達成感を実感できる職場とする

適正な業務運営体制の確保



住宅金融支援機構発足に向けた改革

経営改善計画の策定

- **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**
 - 業務の改善 …………… フラット35の商品性向上・積極展開、リスクの適切な管理
 - 業務運営の効率化 …… 人員のスリム化(10%以上削減)
一般管理費の削減(15%以上削減)
 - 平成18年度までに常勤職員数4%以上、一般管理費6%以上(平成16年度比)を先行削減
 - 具体的な数値目標は独立行政法人第一期中期目標において決定
- **既往債権に係る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、早期に処理**
 - 既往債権の証券化により、**財政融資資金の繰上償還を実施**
 - 独法第一期中期目標期間(平成19～23年度)中に所要額をすべて措置し、補給金は廃止
金利動向等により10兆円前後の繰上償還を実施
 - 既往債権の証券化により、証券化市場の育成を促進
 - 民間金融機関により長期固定ローンの供給を支援する証券化支援業務の立ち上げを支援

住宅金融支援機構発足に向けた改革

機構の収支目標

- 既往債権管理勘定を除き、機構の収支目標は以下のとおり
 - 独法第一期中期目標期間中（平成19～23年度）に単年度収支を黒字化
 - 同 第二期中期目標期間中（平成24～28年度）に繰越損失金を解消

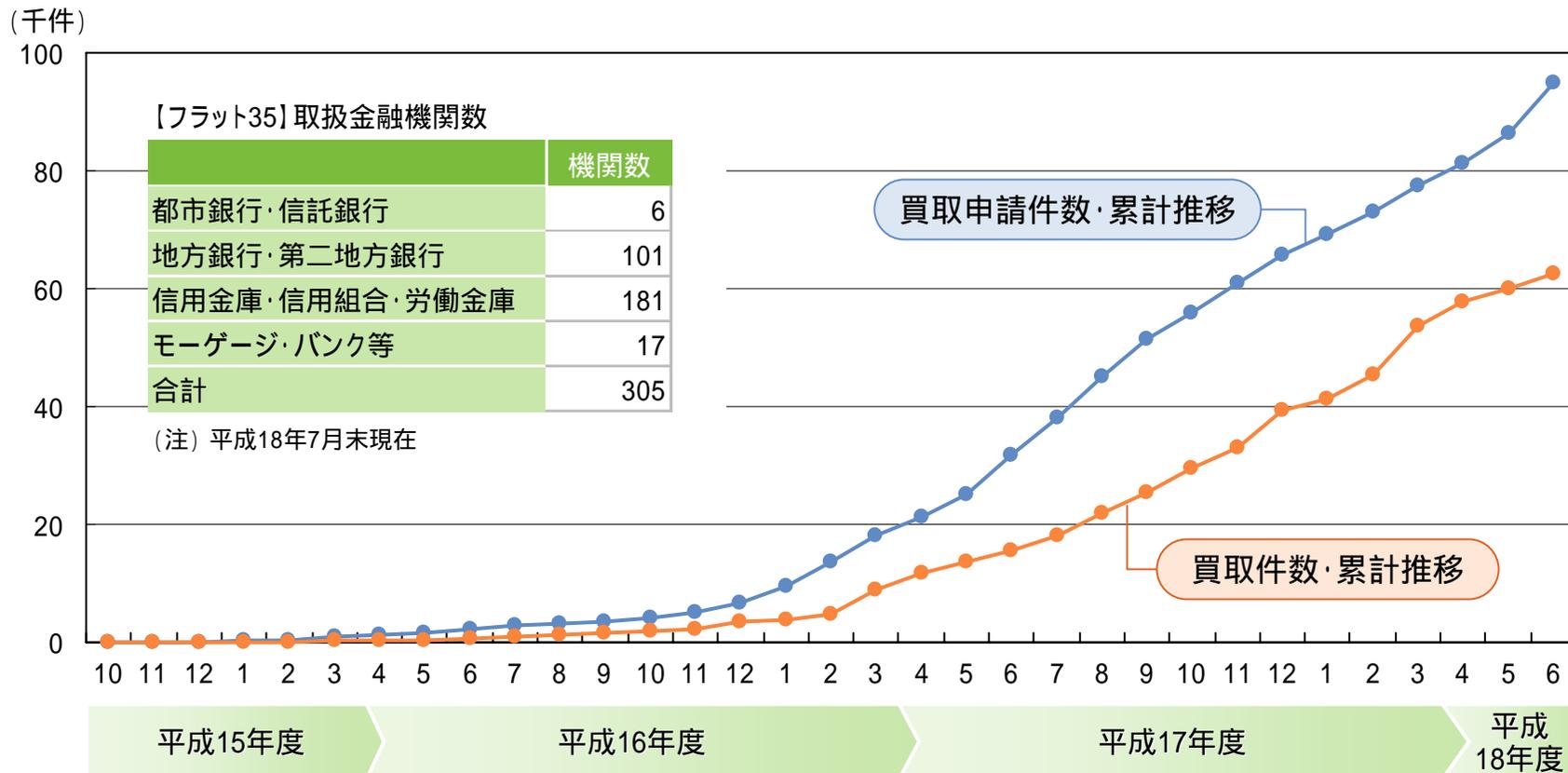
業務・組織・意識の改革を実行中

- BPR(業務改革プロセスの見直し)検討委員会の設置
 - 業務運営状況・プロセスを見直し、組織の効率化・生産性の向上を図る
- 経営理念、経営方針の策定
- システム再構築
 - 情報システムのあり方を検討し、システム改定によるコスト削減を実施
- 新商品開発PT
 - 外部の人材も交え、証券化業務の改善や新商品の開発に着手
- 経営資源の傾斜配分
 - 経営資源の戦略的配分を重視し、フラット35に経営資源を集中的に投入
- 部署別評価の導入
 - 人員削減、成果重視の人事・給与体系の採用により、組織のパフォーマンスを向上

フラット35の買取申請・買取実績動向

- フラット35の毎月の買取戸数は着実に伸長、事業の浸透が確実に図られてきている
- フラット35の買取申請戸数を早期に年間10万件(2兆円)へ

【フラット35】の買取申請・買取実績の累計推移



	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	17,431件
買取件数	208件	8,659件	44,926件	8,843件

フラット35の拡大策について

～ 買取対象債権の拡大

平成16年度より買取対象債権を拡大

敷地面積下限の撤廃	敷地面積の基準を撤廃し、100㎡未満の住宅も融資対象に
共同住宅の床面積緩和	共同住宅の床面積下限50㎡を30㎡に引き下げ
建て方形式の追加	一戸建住宅、共同住宅に追加して重ね建住宅、連続建住宅も融資対象に
既存建築物の取り扱いを緩和	現在ある建物を敷地内に残して住宅を新築する場合も融資対象に

平成16年10月1日以降の申込みから適用

中古住宅を買取対象として追加	一定の要件を満たす中古住宅も融資対象に
借入れに必要な月収の基準を変更	「毎月の返済額の5倍以上」から「毎月の返済額の4倍以上」へ

平成17年1月4日以降の申込みから適用

中古住宅の築後年数要件を撤廃	新築後10年を超える中古住宅も融資対象に
----------------	----------------------

平成17年2月1日以降の申込みから適用

買戻権が設定されている物件の取り扱いを拡大	住宅や敷地に買戻権が設定されている物件について、地方住宅供給公社等が買戻権者である場合も申込みの対象に追加
竣工済みの新築住宅も物件検査の対象に追加	建設中の段階で設計検査及び現場検査が行われていない住宅について、竣工後に設計検査及び竣工現場検査に合格すれば、適合証明書を交付

前頁からの続き

平成17年4月1日以降の申込みから適用

融資額上限の緩和	融資額の上限を5,000万円から8,000万円に引き上げ
建設・購入費用の緩和	住宅の建設・購入費用の上限を「1億円未満」から「1億円以下」に
融資期間下限の緩和	融資期間を「20年以上35年以下」から「15年以上35年以下」に
床面積上限の撤廃	住宅の床面積上限(280㎡以下)の撤廃
併用住宅の取扱いの緩和	店舗等との併用住宅について中古住宅も対象に
親族居住用住宅の追加	親族が住むために建設・購入する住宅も対象に
公庫財形との併せが可能	フラット35と公庫財形住宅融資との併せ融資が可能に
協調融資の創設	フラット35と変動金利型ローンを金融機関が一体的に融資する「協調融資」を創設
経過措置の延長	平成19年3月31日までに公庫融資の工事審査に合格した住宅等については、フラット35の物件検査の全部または一部を省略可能に

平成17年6月1日以降の申込みから適用

技術基準を改正し 適合証明手続きを合理化	技術基準の大部分を住宅性能表示基準と整合化。住宅性能表示制度を活用した新築住宅の適合証明手続きを大幅に合理化
「優良住宅取得支援制度」の開始	一定の要件を満たす方に対して、当初5年間の融資金利を0.3%優遇

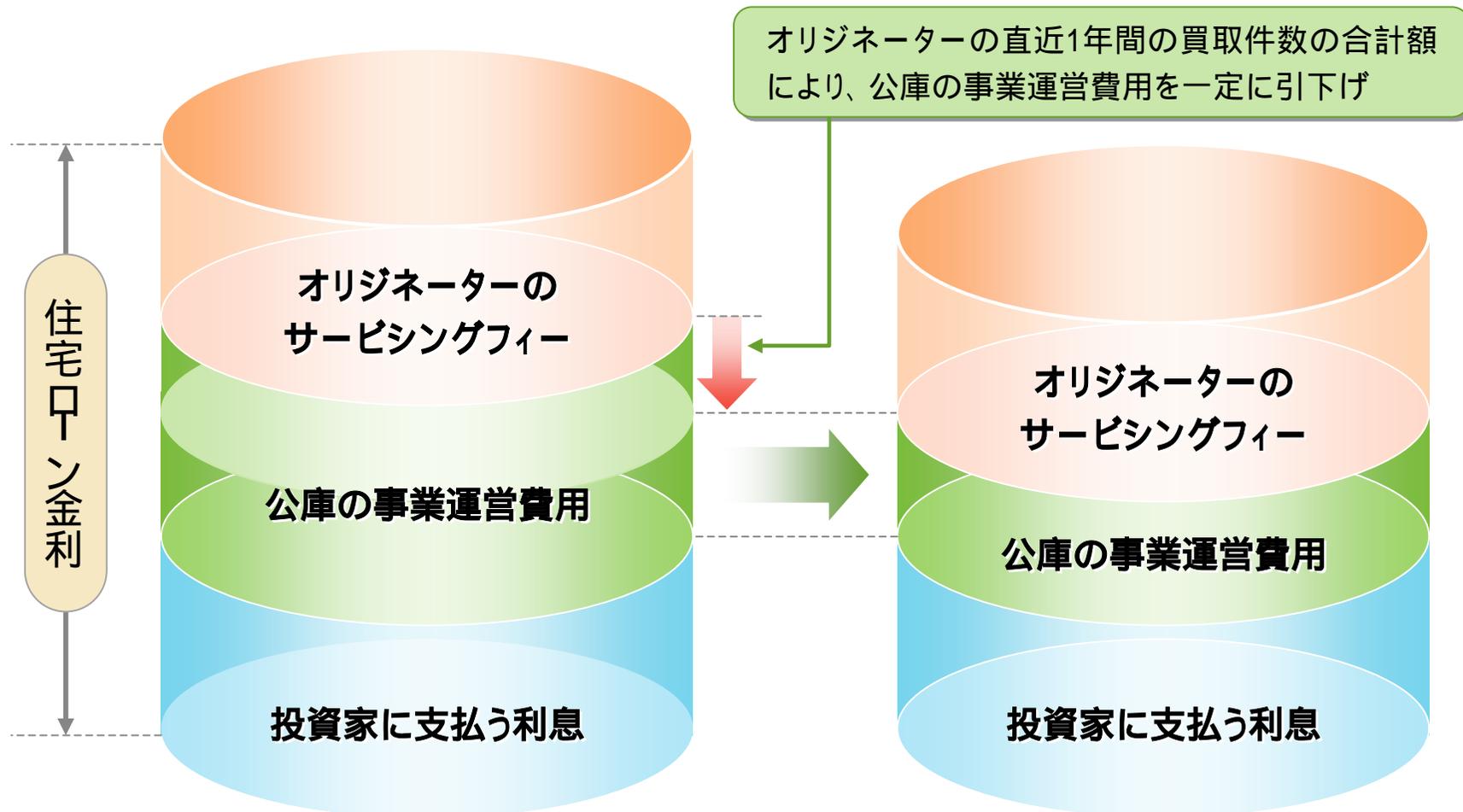
平成18年1月1日以降の買取分から適用

セカンドハウスの追加	生活拠点の住宅の他、週末利用等の目的で自ら使用する住宅に対する貸付けを追加(賃貸目的の住宅は含まない)
------------	---

フラット35の拡大策について

～ オリジネーターに対するインセンティブの付与

一定の買取実績を有するオリジネーターに対し、提示金利を引下げることにより、証券化支援事業への取組強化を促進



フラット35の拡大策について

～優良住宅取得支援制度

- 利用者拡大、良質な住宅整備の両面から普及を図る
 - 省エネルギー性能、耐震性能、又はバリアフリー性能が特に高い住宅に対し、金利優遇（当初5年間の融資金利を0.3%引下げ）
 - 平成17年度の対象戸数は5,000戸、今年度の対象戸数は15,000戸に拡大
 - 今年度は本制度に係る出資金を17年度比3倍に拡大（100億円 → 300億円）

地球温暖化対策の推進

省エネルギー性能の特に高い住宅

従来より高い水準の気密性・断熱性を実現した住宅



耐震化の推進

耐震性能の特に高い住宅

従来より強い地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能が確保された住宅



バリアフリー化の推進

バリアフリー性能の特に高い住宅

介助用車いす使用者が、移動、入浴等の基本的な生活行為を行うための措置が確保された住宅



(参考) 業態別取扱実績

- 証券化支援事業(買取型)には、都銀・地銀等の他、モーゲージバンクが参入
- 買取申請戸数に占めるモーゲージバンクのシェアは38%(平成17年度実績)

主要な事業参加金融機関(平成18年4月1日)

都市銀行(5機関)

- みずほ銀行
- 三井住友銀行
- 埼玉りそな銀行
- 三菱東京UFJ銀行
- りそな銀行

信託銀行(1機関)

- 中央三井信託銀行

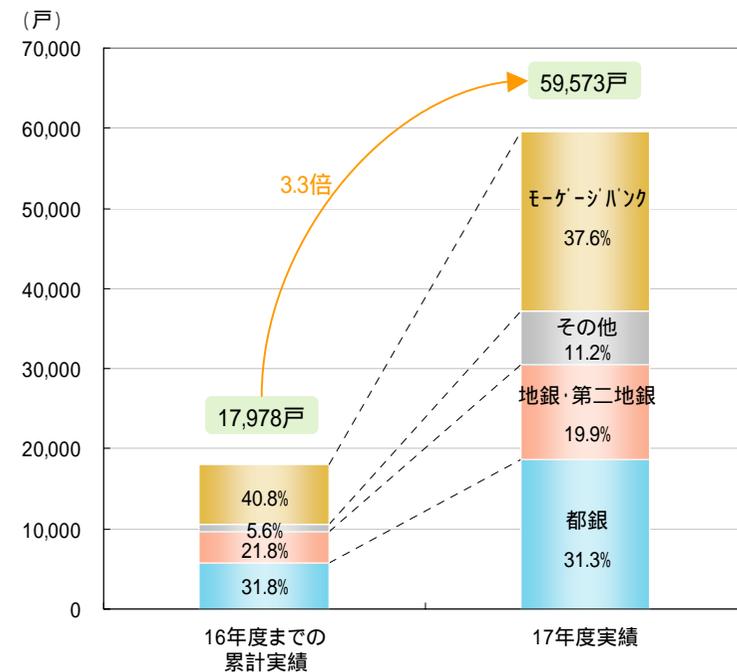
地方銀行(60機関)

- 64地銀のうち60機関参入済

モーゲージバンク等(15機関)

- あいおい損害保険
- 三井住友海上火災保険
- 協同住宅ローン
- 日本住宅ローン
- 東京合同ファイナンス
- SBIモーゲージ
- 東芝住宅ローンサービス
- 旭化成モーゲージ
- 全宅住宅ローン
- ファミリーライフサービス
- 財形住宅金融
- 住信・松下フィナンシャルサービス
- 優良住宅ローン
- ジェイ・モーゲージバンク
- オリックス

買取申請戸数の業態別割合



・平成17年度決算について

勘定区分のイメージ



注：上記の勘定名については、既往債権管理勘定を除き、仮称である

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実に取り組んでいる

(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

貸借対照表 (総合分)

(単位: 百万円)

資産の部		
科目	平成16年度	平成17年度
貸付金	55,099,385	48,590,601
買取債権	204,569	1,191,407
現金預け金	879,171	1,763,432
有価証券	104,517	136,623
代理店勘定	274,131	383,502
未収収益	151,880	133,230
雑勘定	694	680
固定資産	19,583	19,411
繰延勘定	32,750	30,830
貸倒引当金	12,317	16,233
特別損失金	325,600	280,425
資産合計	57,079,967	52,513,912

負債及び資本の部		
科目	平成16年度	平成17年度
借入金	52,357,360	45,861,412
債券	3,880,242	5,755,868
未払買取代金	96,580	188,670
未払費用	497,170	400,787
雑勘定	7,246	5,429
住宅融資保険支払備金	5,525	4,116
住宅融資保険未経過保険料	16,205	15,683
特別法上の引当金	1	16
(負債合計)	56,860,332	52,231,984
資本金	168,700	223,700
積立金	5,794	13,528
繰越損失金	6,484	7,768
当期利益金	51,625	52,467
(資本合計)	219,634	281,927
負債・資本合計	57,079,967	52,513,912

(注) 各項目ごとに百万円未満切り捨て

損益計算書 (総合分)

(単位: 百万円)

科目	平成16年度	平成17年度
経常収益	2,264,280	2,047,507
貸付金利息	1,816,073	1,611,145
買取債権利息	1,344	15,580
住宅融資保険料	3,571	2,195
貸付手数料等収入	5,325	2,573
受託手数料	1,197	1,064
一般会計より受入	404,400	377,200
預け金利息	24	90
有価証券益	6	312
雑収入	3,786	3,297
住宅融資保険支払備金戻入	6,835	5,525
住宅融資保険未経過保険料戻入	15,600	16,205
貸倒引当金戻入	6,114	12,317
経常費用	2,212,816	1,995,177
借入金利息	2,073,394	1,799,454
債券利息	41,284	56,712
買取代金利息	44	321
住宅融資保険支払保険金	6,637	5,260

科目	平成16年度	平成17年度
経常費用 (左下からの続き)		
業務委託費	23,844	21,097
事務費	20,492	20,693
債券発行諸費	3,783	10,210
償却費	9,219	44,898
住宅融資保険支払備金繰入	5,525	4,116
住宅融資保険未経過保険料繰入	16,205	15,683
貸倒引当金繰入	12,317	16,233
信託債権損失引当金繰入	1	14
雑損	65	478
特別利益		
固定資産売却益	161	137
当期利益金	51,625	52,467

(注) 各項目ごとに百万円未満切り捨て

決算サマリー(民間企業仮定貸借対照表)

(単位:億円)

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。

(単位:億円)

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

民間企業仮定貸借対照表（総合分）

(単位: 百万円)

資産の部			負債及び資本の部		
科 目	平成16年度	平成17年度	科 目	平成16年度	平成17年度
(資産の部)			(負債の部)		
現金預け金	1,153,302	2,146,935	借入金	52,357,360	45,861,412
買現先勘定	104,501	47,210	債券	3,880,242	5,755,868
有価証券	-	89,357	未払買取代金	96,580	188,670
貸付金	55,099,385	48,590,601	その他負債	526,348	451,244
買取債権	204,569	1,191,407	賞与引当金	804	754
その他資産	179,812	190,533	退職給付引当金	23,784	24,005
動産不動産	19,583	17,495	負債の部合計	56,885,120	52,281,955
特別損失金	280,425	225,125	(資本の部)		
貸倒引当金	524,967	607,871	資本金	168,700	223,700
			欠損金	537,207	614,862
			資本の部合計	368,507	391,162
資産の部合計	56,516,613	51,890,793	負債及び資本の部合計	56,516,613	51,890,793

(注) 各項目ごとに百万円未満切り捨て

民間企業仮定損益計算書（総合分）

(単位:百万円)

科 目	平成16年度	平成17年度
経常収益	2,186,428	1,964,716
資金運用収益	1,813,892	1,624,519
役務取引等収益	1,197	1,064
その他業務収益	11,724	16,341
政府補給金等収入	359,225	321,900
その他経常収益	388	891
経常費用	2,619,666	2,040,558
資金調達費用	2,120,861	1,861,241
役務取引等費用	798	697
その他業務費用	9,155	14,383
営業経費	45,695	41,880
その他経常費用	443,154	122,354
経常損失	433,238	75,842
特別利益		
動産不動産処分益	161	137
特別損失	37	1,949
動産不動産処分損	37	33
減損損失	-	1,916
当期損失金	433,114	77,654

(注) 各項目ごとに百万円未満切り捨て

キャッシュフロー計算書 (総合分)

(単位:百万円)

科 目	平成16年度	平成17年度
業務活動によるキャッシュ・フロー		
貸付金回収による収入	7,391,953	7,284,970
貸付による支出	1,898,231	815,358
買取債権回収による収入	2,107	30,392
買取債権取得による支出	108,225	925,140
借入金の借入による収入	253,222	250,901
借入金の返済による支出	6,232,213	6,746,849
債券の発行による収入	714,983	2,431,969
債券の償還による支出	261,900	550,945
貸付金利息収入	1,835,133	1,630,227
買取債権利息収入	1,122	14,399
補給金収入(一般会計)	359,225	321,900
交付金収入(一般会計)	45,175	55,300
貸付手数料等収入	5,325	2,573
借入金利息支出	2,137,622	1,899,003
買取代金利息支出	37	314
債券利息支出	48,769	62,987
債券発行諸費支出	3,783	10,210
人件費支出	11,854	11,986
事務費支出	8,603	8,716
業務委託費支出	23,783	20,660
保険料収入	3,571	2,195
保険金の支払	6,637	5,260
その他業務収入	15,581	10,928
その他業務支出	11,498	7,410
業務活動によるキャッシュ・フロー	125,758	970,915

科 目	平成16年度	平成17年度
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の取得による支出	-	89,396
動産不動産の取得による支出	326	383
動産不動産の売却による収入	174	206
投資活動によるキャッシュ・フロー	152	89,573
財務活動によるキャッシュ・フロー		
出資金の受入による収入	-	55,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	-	55,000
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	-
現金及び現金同等物の増減額	125,910	936,341
現金及び現金同等物の期首残高	1,383,714	1,257,804
現金及び現金同等物の期末残高	1,257,804	2,194,145

(注) 各項目ごとに百万円未満切り捨て

リスク管理債権

(単位：億円、%)

区 分	平成16年度	平成17年度
破綻先債権額 (A)	1,888	2,541
延滞債権額 (B)	7,942	7,677
3か月以上延滞債権額 (C)	1,445	1,084
小計(D) = (A) + (B) + (C)	11,275	11,303
比 率 (D)/(G) × 100	2.04	2.27
貸出条件緩和債権額 (E)	23,580	23,833
合計(F) = (A) + (B) + (C) + (E)	34,855	35,135
比 率 (F)/(G) × 100	6.30	7.06
総貸付金残高 (G)	553,040	497,820

金額の単位未満は四捨五入で表示しているため、合計が一致しないことがあります。

貸出条件緩和債権について

- 当公庫は、公庫融資を利用して住宅を取得された方が、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、個々のお客様の事情に応じた返済条件の変更を行い、返済の継続を促しています。
- さらに、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。
- 当公庫の貸出条件緩和債権は、政策目的を果たすための措置として返済条件の変更の実施により生じたものです。また、当公庫のリスク管理債権は増加していますが、その大半は貸出条件緩和債権の増加によるものです。なお、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。
- 当公庫においては、返済条件の変更に応じることにより、お客様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。

リスク管理債権の開示基準については、自己資産査定結果をベースに開示することとしています。

(注)

1. 破綻先債権額(A)

資産自己査定の結果、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

2. 延滞債権額(B)

資産自己査定の結果、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. 3ヶ月以上延滞債権額(C)

弁済期限を3ヶ月以上経過して延滞となっている貸付けの元金残高額で、破綻先債権額(A)及び延滞債権額(B)に該当しないもの

4. 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「返済条件の変更」といいます。)を行った貸付けの元金残高額で、破綻先債権額(A)及び延滞債権額(B)に該当しないもの

ただし、返済条件の変更を行ったときから原則として4年(事業者向け融資にあっては、原則として1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。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1,402億円です。

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条件の変更を行った貸付けなども含まれています。

5. 備考

住宅金融公庫の債権については、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。

平成18年度事業計画

		平成18年度予算	平成17年度予算	対前年度増加率 (戸数)
証券化 支援事業	買取型	11万戸 (2.2兆円)	9万戸 (1.8兆円)	22.2%
	保証型	1万戸 (0.2兆円)	1万戸 (0.2兆円)	0%
	小計	12万戸 (2.4兆円)	10万戸 (2.0兆円)	20.0%
住宅資金融通事業		6万戸 (0.7兆円)	14万戸 (2.2兆円)	57.1%
合計		18万戸 (3.1兆円)	24万戸 (4.2兆円)	25.0%

(注) カッコ内は、証券化支援事業(買取型)にあつては買取金額、証券化支援事業(保証型)にあつては債務保証特定保険の保険価額の総額の限度額、住宅資金融通事業にあつては事業費である

一般担保住宅金融公庫債券発行の
背景及び平成18年度
債券発行方針について

一般担保住宅金融公庫債券発行の背景と資金使途

財政融資資金による調達から市場からの調達へ

平成18年度においては、住宅金融公庫が
行う賃貸住宅融資の資金に充当

住宅金融公庫の解散後は利息の支払い及び満期償還の
義務は住宅金融支援機構が承継

賃貸住宅融資の概要

民間事業者、公社等による良質な賃貸住宅などの建設資金を最長35年に渡って融資

建設地域	全国			
	ファミリー 賃貸住宅融資	単身・少人数世帯向け 賃貸住宅融資	中高層ビル融資	レントハウスローン
融資コース	家族向けの賃貸住宅を建設する場合の融資	単身者や少人数家族向けの賃貸住宅を建設する場合の融資 (財)首都圏不燃建築公社、(財)住宅改良開発公社などと共同申込みによる事業	市街地の比較的まとまった土地を利用して、3階建て以上のビルを建設する場合の融資	三大都市圏の比較的小規模な敷地を利用して、家族向けの賃貸住宅を建設する場合の融資
敷地面積	400m ² 以上 (三大都市圏等の商業地域または近隣商業地域の場合は300m ² 以上)	300m ² 以上	原則として330m ² 以上 (近隣商業・商業地域の場合は250m ² 以上)	165m ² 以上500m ² 以下 (容積率200%以下の地域のみ対象となります。)
建物	住宅部分の延べ面積 300m ² 以上	1戸当たり30m ² 以上の住戸 12戸以上	建物全体の延べ面積 原則として1,000m ² 以上 3階建以上	住宅部分の延べ面積 200m ² 以上 賃貸住宅の戸数は、ご自宅として使用する部分を含め3戸以上
1戸当たりの専有面積	40m ² 以上125m ² 以下	30m ² 以上125m ² 以下	30m ² 以上125m ² 以下 (自宅部分は30m ² 以上280m ² 以下)	原則として40m ² 以上125m ² 以下 (自宅部分は40m ² 以上280m ² 以下)
建て方	一戸建て以外の住宅 (共同建て、重ね建て、連続建てのいずれか)		一戸建て以外の住宅 (共同建て、重ね建て、連続建てのいずれか)	-
構造	耐火構造 (性能耐火の場合は、耐久性基準に適合するものに限り。) または準耐火構造		耐火構造(性能耐火の場合は、耐久性基準に適合するものに限り。) または準耐火構造(1時間準耐火性能を有するものに限り。)	耐火構造 (性能耐火の場合は、耐久性基準に適合するものに限り。) または準耐火構造
返済期間	35年以内		20年以内 (建物全体が賃貸住宅の場合は30年以内)	30年以内
返済方法	元利均等毎月払いまたは元金均等毎月払い		元利均等毎月払いまたは元金均等毎月払い	
(ご参考) 7月の参考金利	3.19% () ()上記金利は、平成18年6月下旬の金融情勢に基づき金利を決定したと想定した場合の参考金利であり、実際の貸出金利は、9月初旬に決定される予定の金利が適用されます			

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%

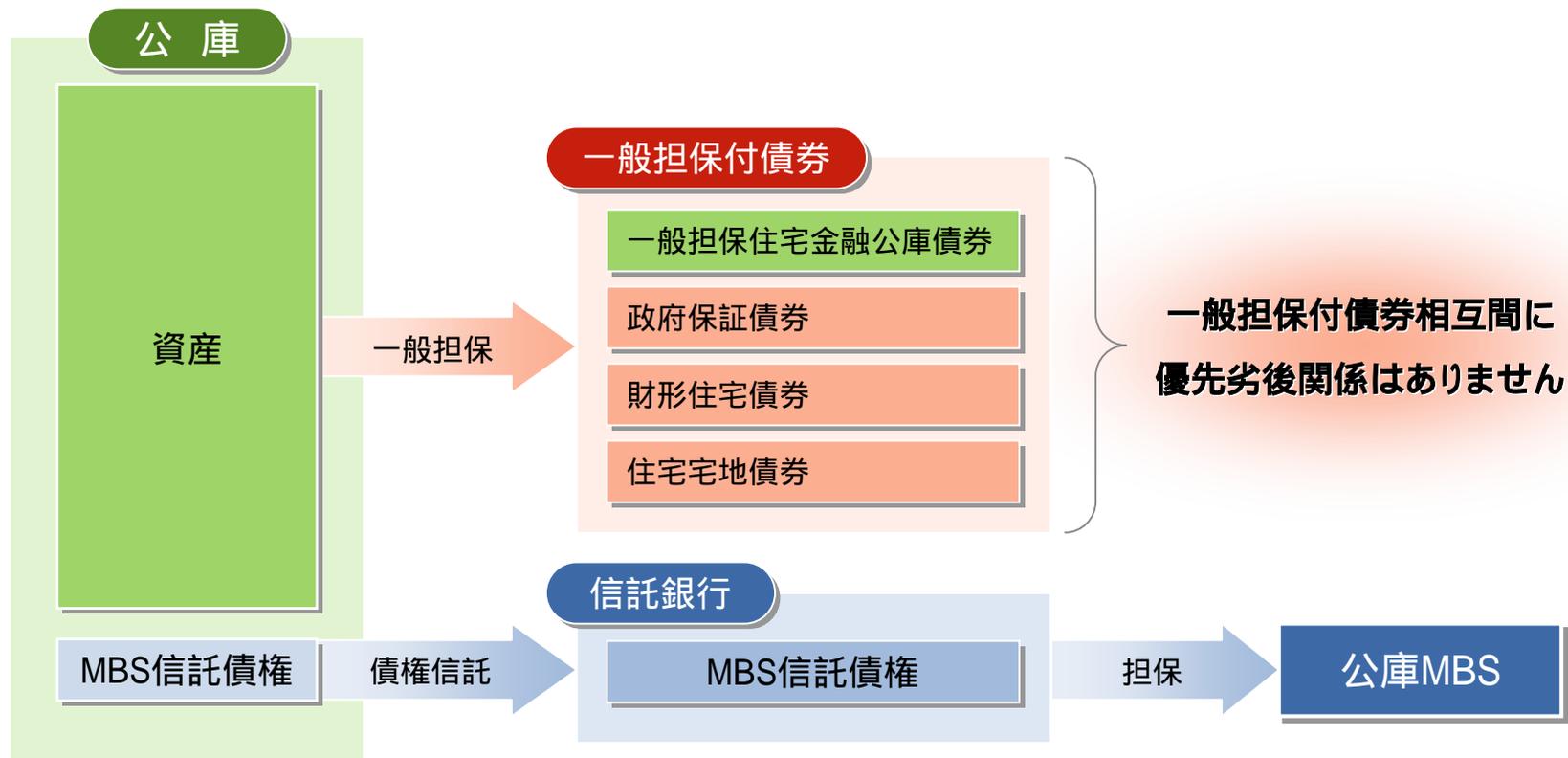
(単位: 件、百万円)

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

一般担保住宅金融公庫債券とそれ以外の債券との優先劣後関係

- MBSを除く住宅金融公庫債券、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公庫の総財産に対して弁済を受ける権利を有します。
- 一般担保住宅金融公庫債券を含め、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。



債券発行の全体像

(単位:百万円)

区 分	平成15年度		平成16年度		平成17年度	
	当期発行高	当期末残高	当期発行高	当期末残高	当期発行高	当期末残高
貸付担保住宅 金融公庫債券	350,000	1,104,580	360,000	1,372,165	2,037,800	3,203,111
政府保証債	-	711,600	-	711,600	-	711,600
住宅金融公庫 財形住宅債券	246,700	1,040,800	184,000	1,137,800	227,300	1,114,100
住宅金融公庫 住宅宅地債券	137,867	571,955	180,745	658,676	172,797	727,056
合 計	734,567	3,428,936	724,745	3,880,242	2,437,897	5,755,868

平成18年度発行方針

一般担保住宅金融公庫債券

- 18年度予算額 700億円
- 初回の起債については、12年債を150億円、20年債を140億円を予定

商品性について

発行体格付	S&P:AA - R&I:AAA
BISリスクウエイト	10%
一般担保	<p>公庫債券(当該公庫債券に係る債権が第27条の5の規定に基づき信託された貸付債権により担保されているものを除く)、財形住宅債券又は住宅宅地債券の債権者は、公庫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を有する。(住宅金融公庫法27条の3第5項)</p> <p>前項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ぐものとする。(同法同条第6項)</p>

貸付担保住宅金融公庫債券(MBS)

- 月次債18年度予算額：2兆円(買取債権分)、1,400億円(直接融資分)
 - フラット35の買取実績に応じて、継続的に毎月発行
- S種債18年度予算額：1兆2,000億円
 - 財政融資資金へ償還計画や公庫の財務状況、今後の金融環境等を勘案して決定

公庫MBS発行実績

公庫MBS発行額累計の推移



(単位: 億円)

	15年度	16年度	17年度		18年度	
			予算	実績	予算	実績
直接融資分	3,481	2,518	1,600	129	1,400	88
買取債権分	19	1,082	15,000	9,249	20,000	3,220
S種	-	-	11,000	11,000	12,000	2,500
計	3,500	3,600	27,600	20,378	33,400	5,808

(注) 18年度は7月発行分まで

Disclaimer

本資料(別冊:平成17年財務諸表 含む)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債券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。



本件に関するお問合せ先

財務部市場資金室 債券二課

Tel. 03-5800-8049

E-mail sikin@jk.jyukou.go.jp