第4回　事業運営審議委員会

資料1

平成26年度の業務実績及び決算の概要

平成27年7月30日

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

Ⅰ　法人全体の資産・損益の状況

1　主な資産・負債の状況

- 平成26年度末における買取債権残高は、前年度から6,576億円増加して11兆6,394億円となる一方、既往債権残高は、前年度から2兆1,201億円減少して11兆8,144億円となりました。
- また、債券・借入金の残高は、前年度から2兆473億円減少して25兆4,290億円となりました。これは、市場からの調達であるMBSの残高が1,488億円増加する一方、国からの借入れである財政融資資金借入金の償還等により借入金残高が2兆1,224億円減少したことによるものです。

買取債権・貸付金の残高推移

※棒グラフ上部の金額は合計額です。

債券・借入金の残高推移

※ 億円未満を四捨五入しています。

※ いずれのグラフも、貸借対照表における資産または負債の一部を抜粋して表記しているものです。

2　平成26年度決算　勘定別当期総利益

勘定別の経常損益、当期総利益・損失、利益剰余金・繰越欠損金は、以下のとおりです。

① 証券化支援勘定の当期総利益は789億円となり、利益剰余金は1,458億円を計上。

② 既往債権管理勘定の当期総利益は1,760億円となり、繰越欠損金を1,084億円まで削減。

（単位：億円）

	平成25年度決算（A）			平成26年度決算（B）			（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(△)
証券化支援勘定	569	**572**	670	724	1 **789**	1,458	155	217
債権譲受業務経理（買取セグメント）	591	594	892	684	747	1,639	93	154
債務保証等業務経理（保証セグメント）	△ 22	△ 22	△ 222	40	42	△ 180	62	63
住宅融資保険勘定	52	**52**	92	58	**61**	153	6	9
財形住宅資金貸付勘定	33	**33**	301	25	**30**	331	△ 8	△ 3
住宅資金貸付等勘定	56	**148**	3,357	74	**185**	3,455	18	37
住宅資金貸付等業務経理（貸付セグメント）	105	105	△ 41	130	150	109	25	45
保証協会承継業務経理（協会セグメント）	△ 49	43	3,398	△ 56	35	3,346	△ 7	△ 8
団信セグメント	△ 92	－	3,320	△ 90	－	3,233	2	－
求償等セグメント	43	43	78	34	35	113	△ 9	△ 8
既往債権管理勘定	1,655	**1,655**	△ 2,844	1,729	2 **1,760**	△ 1,084	75	105
法人全体	2,365	2,459	1,576	2,610	2,824	4,313	246	365
法人全体（協会経理・既往勘定を除く）		761	1,022		1,029	2,051		268

※　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」と表示し、皆無の場合は「－」と表示しています。
※　証券化支援事業の信用リスク等は、収益の発現に対して費用（損失）の発現が遅れる傾向があり、これに備える必要があります。平成26年度末における証券化支援勘定の当期総利益を独立行政法人通則法第44条第1項積立金として整理しています。

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

Ⅱ　証券化支援業務の実績

1　フラット35への取組状況等

- 平成26年度におけるフラット35の資金実行戸数は、前年度から7,906戸減少して64,770戸となりました。
- なお、足元のお申込み受付は、平成27年2月から開始した経済対策の着実な周知等により、堅調に推移しています。

フラット35申請件数及び実行件数の推移

経済対策への対応	平成22年1月29日～平成22年12月30日	平成23年1月4日～平成23年9月30日	平成23年12月1日～平成24年10月31日	平成27年2月9日～平成28年1月29日
	金利引下げ幅の拡大（当初10年間▲0.3%→▲1.0%）	金利引下げ幅の拡大の延長（当初10年間▲0.3%→▲1.0%）	省エネ性適合住宅の金利引下げ幅の拡大（当初5年間0.3%→▲1.0%）※	金利引下げ幅の拡大（当初5年間▲0.3%→▲0.6%）

※　被災地以外の引下げ幅は、▲0.7%

２　証券化支援業務買取債権残高の推移

■　買取債権残高は、足下における資金実行金額に対して回収金額が少ないため、現在のところ増加傾向が続いています。

【証券化支援業務買取債権残高の推移】

〈参考〉 証券化支援業務経費率の推移

（単位：億円）

	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
買取債権等平均残高(①)	38,541	52,219	77,609	94,788	106,885	114,213
経費(②)	135	160	182	166	154	156
経費率(②/①)	0.35%	0.31%	0.23%	0.18%	0.14%	0.14%

３　資金調達実績　（MBS発行実績）

- 平成26年度におけるMBSの発行額は、フラット35の資金実行金額の減少に伴い、前年度から2,503億円減少して1兆2,438億円となりました。
- 投資家の需要に比べMBSの発行額が大きくなることが見込まれる月においては、投資家の需要や今後の買取金額及び発行額見通し等を踏まえて、MBS発行額を平準化する（発行額の一部を減額し、減額分を翌月以降へ繰り延べる）取組を、前年度に引き続き実施しました。
- 平成26年度におけるMBSクーポンの対参照国債スプレッドは、4bpの幅（38～42bp）の中で推移しました。

※S種MBSについては、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を目的に平成17年度から発行していました。

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

4　証券化支援勘定（買取セグメント）の損益状況

平成25年度　（単位：億円）

【買取債権残高】
109,818億円

下記の証券化支援事業（買取型）の損益構造を勘案し、将来のリスクへ備えるため、積立金として整理しています。

※1　補助金等収益を含みます。 ※2　債券発行諸費を含みます。

平成26年度　（単位：億円）

【買取債権残高】
116,394億円

前年度比＋6,576億円

下記の証券化支援事業（買取型）の損益構造を勘案し、将来のリスクへ備えるため、積立金として整理しています。

※1　補助金等収益を含みます。 ※2　債券発行諸費を含みます。

証券化支援事業（買取型）の損益構造及び利益処分について

- 証券化支援事業（買取型）の信用リスク等については、収益の発現に対して費用（損失）の発現が遅れる傾向があるため、融資期間前半の利益で後半の損失を賄う損益構造となっています（損益構造のイメージは右図のとおり）。
- このため、利益の処分にあたり、当年度末の買取債権残高から発生する当年度以降の全残存期間におけるリスクに備えるための必要額を算出した結果、当該必要額が当年度末の利益剰余金よりも大きかったため、当年度の利益の全額を独立行政法人通則法第44条第1項積立金として整理しています。

Ⅲ　既往債権管理業務の実績

１－１　リスク管理債権削減の取組と貸倒引当金の推移

■ 返済が困難になったお客さまへのきめ細かな対応を行ったこと等適切な債権管理の実施により、リスク管理債権の状況は平成25年度から改善しました。

- リスク管理債権残高　　1兆3,599億円（対前年度比 2,974億円減少）
- 総貸付残高に対する比率　10.20%（対前年度比　0.48%ポイント減少）

（単位：億円、%）

	平成26年度 既往債権等 ※1	平成25年度 既往債権等 ※1	差
破綻先債権額（A）※2	757	883	▲ 126
延滞債権額（B）※3	3,542	4,215	▲ 673
3か月以上延滞債権額（C）※4	966	1,118	▲ 152
破綻先及び延滞債権額（D）=(A)+(B)+(C)	5,265	6,216	▲ 951
比率（D）／（G）×100	3.95%	4.00%	▲0.05%
貸出条件緩和債権額（E）	8,333	10,357	▲ 2,024
合計（F)=(D)+(E)	13,599	16,573	▲ 2,974
比率（F）／（G）×100	10.20%	10.68%	▲0.48%
総貸付金残高（G）	133,294	155,224	▲ 21,930

（注）億円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及び求償債権です。
※2「破綻先債権額(A)」とは、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です。
※3「延滞債権額(B)」とは、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です。
※4「3か月以上延滞債権額(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けの元金残高額（破綻先債権額(A)及び延滞債権額(B)を除く。）です。

貸倒引当金と引当率の推移

※　引当率とは、貸倒引当金を貸付金残高で除したもの。

■ 適切な債権管理の実施により、引当率は低下傾向。
■ 平成22年度において引当率が高いのは東日本大震災の影響。

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

１－２　リスク管理債権削減の具体的な取組

■　延滞が継続しているお客さまについて、25年度から実施している提案型カウンセリング（※）の結果を踏まえ、26年度からはより高い効果が期待できる標準的な取組方法（直近3か月において3～4か月延滞で推移しているお客さま等を中心に、目に止まりやすく回答しやすい発送方法・書式等の工夫）を定め、全支店で実施しています。

（※）アンケート形式の書面を活用するなどして、延滞原因や生活状況を詳細に把握することにより、お客さまの実情に応じた家計の見直しや返済方法の変更を提案

■　アンケートは全支店で約15,000通送付、そのうち約5割のお客さまの延滞解消や延滞月数の減少等の改善につながっています。

■　金融円滑化法の適用期限終了後においても同法の趣旨を踏まえ、返済困窮者に対して償還期間延長などの措置を継続して適切に対応しています。返済方法の変更をした債権が、変更から4年経過した時点において正常化している割合は、約8割となっています。

■　受託金融機関における返済相談等を通じた延滞債権の削減及びお客さまサービスの維持向上を図るため、債権管理回収業務に係る業務委託手数料を引き上げることを決定しました。

２　既往債権管理勘定の損益状況

平成25年度　（単位：億円）

※　債券発行諸費を含みます。

平成26年度　（単位：億円）

※　債券発行諸費を含みます。

Ⅳ　その他の事業に係る主な実績

１－１　住宅資金融通業務　（まちづくり関連融資の実績）

■ まちづくり関連融資の受理実績が、件数ベースで、子育て（省エネ）賃貸住宅建設融資が対前年度比**141.0%**、まちづくり融資（長期建設資金）が対前年度比**132.6%**と平成25年度に比べ大幅に伸張しました。

	平成26年度						平成25年度		
	件数	前年同期比	戸数	前年同期比	金額	前年同期比	件数	戸数	金額
①子育て（省エネ）賃貸住宅建設融資	1,303 件	141.0%	12,274 戸	140.8%	1,239.6 億円	139.2%	924 件	8,715 戸	890.3 億円
②まちづくり融資（長期建設資金）	240 件	132.6%	3,894 戸	127.4%	654.8億円	139.8%	181 件	3,056 戸	468.5 億円
③サービス付き高齢者向け賃貸住宅	40 件	90.9%	1,529 戸	79.0%	137.2 億円	65.5%	44 件	1,936 戸	209.4 億円
全国計	1,583 件	137.8%	17,697 戸	129.1%	2,031.6 億円	129.5%	1,149 件	13,707 戸	1,568.2 億円
①子育て（省エネ）＋②まちづくり融資	1,543 件	139.6%	16,168 戸	137.4%	1,894.3 億円	139.4%	1,105 件	11,771 戸	1,358.9 億円

● **子育て（省エネ）賃貸住宅建設融資及びまちづくり融資（長期建設資金）の受理実績が増加した要因**

- ２以上の敷地を共同化する建替事業等に融資を行うまちづくり融資（長期建設資金）について、融資要件についてかねてから事業者に周知を図ってきた結果、徐々に当該融資制度が浸透している。
- 申込み前の事前相談対応を強化し、申込み予定案件に対して予め審査上必要となる書類の準備のご案内や、事前相談後のフォローを行うなど丁寧な対応を行うことにより、利用促進を図った。

（参考） 住宅資金融通業務（地方創生の実現に向けた住まい・まちづくり分野での取組）

1 中心市街地の活性化への支援

- 密集市街地などの都市機能更新や防災性能の向上を図るため市街地再開発事業等の初動期から完了までの各段階の資金需要に対応した融資制度を用意
- 平成12年の構想段階から長い年月を経て、平成26年9月に竣工した佐世保市の栄・常盤地区再開発事業は、初動期資金および建設資金を融資し、中心市街地の恵まれた立地特性を活かした多機能な複合施設を整備することにより、都市機能の充実が図られるとともに、中心市街地の活性化に寄与

2 再開発事業による市街地復興への協力

<中央三丁目１番地区完成イメージ図>

- 東日本大震災において津波により甚大な被害を受けた石巻市等では、居住と都市機能の再生を図るため、中心部において市街地再開発事業が複数進行
- 平成24年度に宮城県石巻市の「中央三丁目一番地区」、平成25年度に同市の「立町二丁目5番地区」、平成26年度に同県塩釜市の「海岸通1番2番地区」の再開発事業の準備組合等に初動期資金を融資し、再開発事業への協力を通じて市街地の復興を支援

１－２　住宅資金融通業務　（東日本大震災の住宅再建への取組）

- 平成26年度の災害復興融資の融資実績（資金実行）は2,575件（512億円）。平成23年３月からの累計で11,406件（2,002億円）。
- 平成26年度は、次の取組により被災された方の住宅再建を支援しています。
  - 平成26年６月に三陸復興支援センターを岩手県釜石市に設置し、防災集団移転促進事業等による宅地供給が本格化する三陸沿岸部の被災地への支援を強化
  - 地域金融機関・地方公共団体と連携し、公的補助、住宅計画及び資金計画(融資)の相談をワンストップで提供する住宅再建相談会を開催
  - 「住宅再建・復興まちづくり加速化措置(第５弾)」(平成26年５月復興庁公表)に掲げられた「被災者による住宅着工の早期化」を支援するため、金融上の特例措置を実施

災害復興住宅融資実績（累計）
（資金実行）

住宅再建相談会開催（平成26年度）

【26年度計】
開催：　213回
相談：　1,100組

【岩手県】
開催：　58回
相談：　368組

【宮城県】
開催：133回
相談：639組

【福島県】
開催：22回
相談：93組

住宅金融支援機構では、平成26年度末までに、住宅再建相談会も含め1,322回の相談会で7,093組の相談に対応。

土地購入資金の早期交付による着工支援

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

２－１　住宅融資保険業務　（住宅融資保険付保実績）

- 住宅融資保険の付保実績については、2,191億円となりました。
- なお、足下の付保実績は、平成27年２月から開始した経済対策の着実な周知等により、堅調に推移しています。

住宅融資保険付保実績の推移

(注)四捨五入の関係で合計が一致しない場合があります。

経済対策への対応

平成21年６月30日～平成24年３月31日
保険料率を0.20%程度まで引下げ
（つなぎ保険、リバースモーゲージは除く）（※1）

平成22年１月29日～平成22年12月30日
保険料率を0.15%程度まで引下げ
（つなぎ保険、リバースモーゲージは除く）（※2）

平成27年２月９日
～
平成28年１月29日
保険料率を0.15%程度まで
引下げ（つなぎ保険は除く）
（※3）

※1　経済危機対策（平成21年4月27日　閣議決定）、平成21年度第一次補正予算
※2　明日の安心と成長のための緊急経済対策（平成21年12月8日　閣議決定）、平成21年度第二次補正予算
※3　地方への好循環拡大に向けた緊急経済対策（平成26年12月27日　閣議決定）、平成26年度補正予算

２－２　住宅融資保険業務　（リバースモーゲージの推進）

■　リバースモーゲージ推進のため制度改正等を行うとともに、金融機関のリバースモーゲージ商品の自行商品化に向けた支援を実施しました。

■　リバースモーゲージ※1の推進

➢平成26年度から新たに地域金融機関4行が取扱いを開始した。また、複数の金融機関で参入を検討中であり、リバースモーゲージ特有の事務手続等についての資料提供、照会対応を行うなど金融機関の自行商品化に向けた支援を継続的に実施。

※1　制度概要：金融機関が融資する高齢者（満60歳以上の方）が自ら居住する住宅の建設・購入・リフォーム等資金のローンで、融資先の死亡時に元金等を一括でご返済いただくものについて、引受けする保険

【取扱金融機関】

全6機関：三菱東京UFJ銀行、りそな銀行、広島銀行※2 、山口銀行※2、北九州銀行※2 、もみじ銀行※2

※2　平成26年度から取扱いを開始した金融機関

○　平成27年度からの改正事項

高齢者の住み替え（郊外の住宅から利便性の高い街中の住宅へ引っ越す等）の支援等のため、これまでの対象（リフォーム資金及びサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金）に加え、住宅の建設・購入資金についても対象とすることを決定し、平成27年4月より実施している。