第6回　事業運営審議委員会資料

平成27年度業務実績及び決算の概要

平成28年7月28日

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

【 目 次 】

Ⅰ　平成27年度業務実績の概要

Ⅱ　平成27年度決算の概要

Ⅲ　その他

1. 平成28年熊本地震への対応について

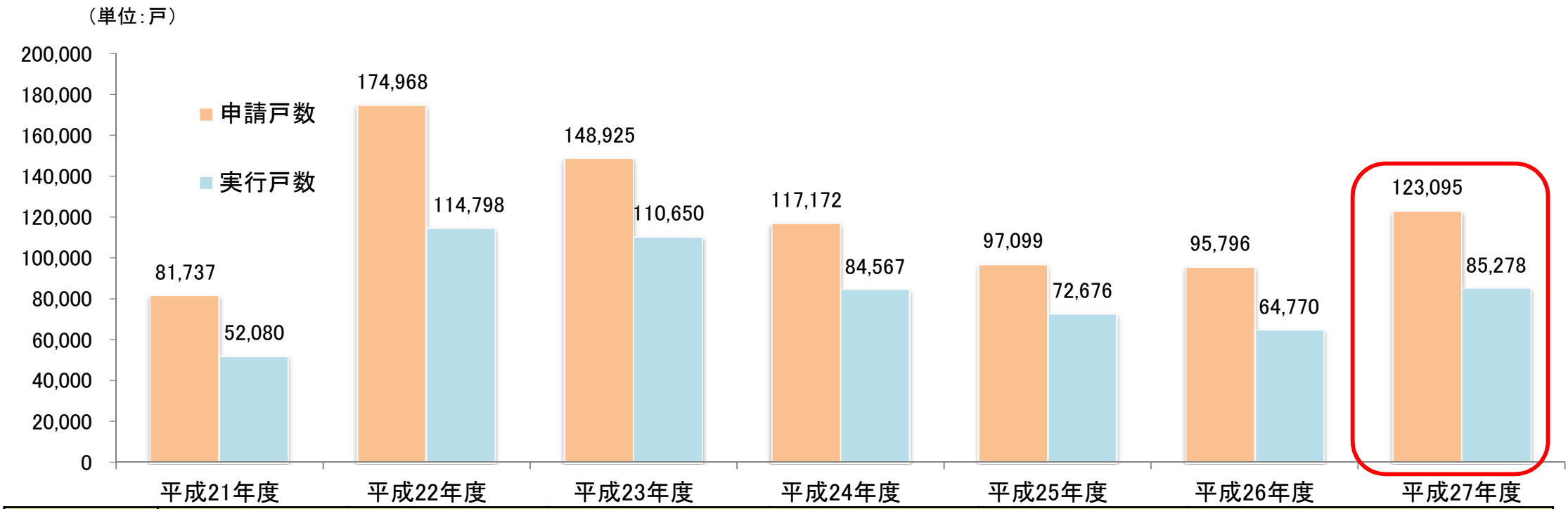
2. 住生活基本計画の概要

3. 次期中期目標の策定について

Ⅰ　平成27年度業務実績の概要

1. 証券化支援業務①

■ 平成27年度におけるフラット35の資金実行戸数は、前年度から20,508戸増加し、85,278戸となった。これは、平成28年1月に終了した経済対策や日銀のマイナス金利政策等の影響を受けたことによるものと考えられる。



経済対策への対応					
	平成22年2月15日～平成22年12月30日：金利引下げ幅の拡大（当初10年間▲0.3%→▲1.0%）	平成23年1月4日～平成23年9月30日：金利引下げ幅の拡大の延長（当初10年間▲0.3%→▲1.0%）	平成23年12月1日～平成24年10月31日：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%※）		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5年間▲0.3%→▲0.6%）

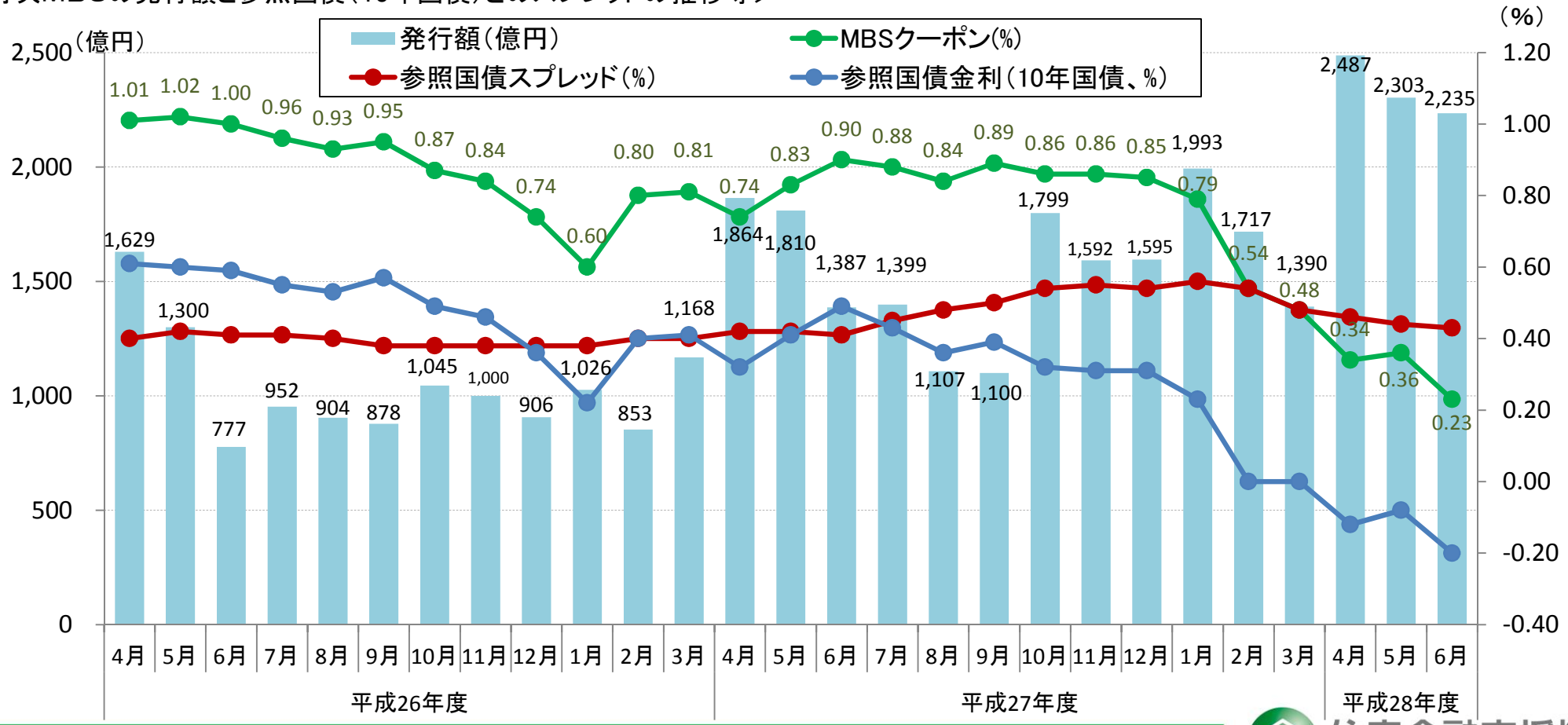
※ 被災地以外の引下げ幅は、▲0.7%

住宅金融支援機構 Japan Housing Finance Agency

1. 証券化支援業務②

- 経済対策によりフラット35の資金需要が増加する一方で、日銀の金融緩和等による低金利環境が継続。さらに日銀のマイナス金利導入決定後では、国債利回りの大幅な低下及び日々の金利変動が大きい状況となった。
- フラット35の金利水準に直接影響を及ぼすMBSクーポンは、フラット35買取金額の増加に対応しつつ、平成26年度の実績を下回るクーポン水準で発行を達成（平成26年度平均0.88%、平成27年度平均0.79% ）

＜月次MBSの発行額と参照国債（10年国債）とのスプレッドの推移等＞



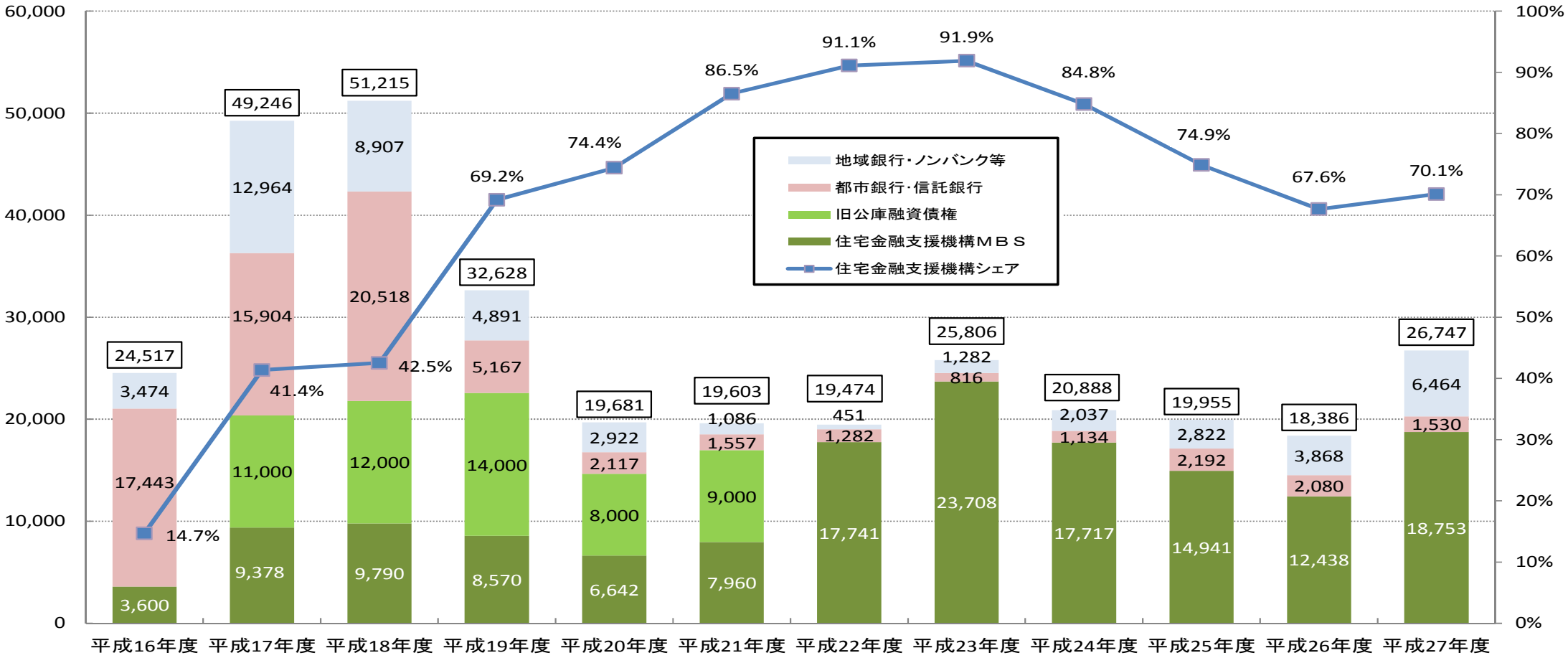
住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

1. 証券化支援業務③

■ 平成27年度の機構MBSの発行額は、フラット35の資金実行件数の増加に伴い、前年度から6,315億円増加し、18,753億円となった。

＜RMBS発行額の推移＞

RMBS（Residential Mortgage Backed Securities）：住宅ローン債権、アパートローン債権を担保として発行する証券



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

日本証券業協会の資料に基づき、住宅金融支援機構が作成

2. 住宅融資保険業務

■ 平成27年度における保険関係成立実績は、フラット35の申請件数の増加に伴い、前年度から13,593件増加し、42,933件となった。

＜リバースモーゲージ型住宅ローンについての取組＞

・平成27年度は新たに6の金融機関と契約を締結し、合計12機関

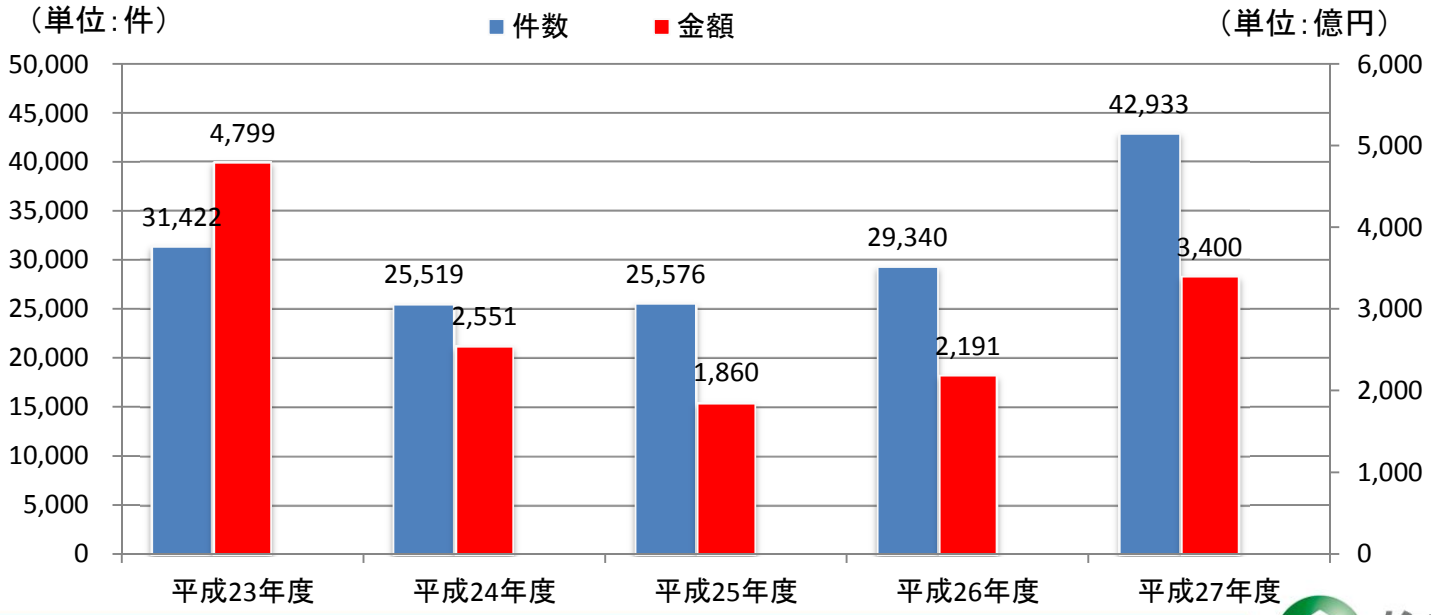
・高齢者の住み替えの支援等のため、平成27年4月から住宅の建設・購入資金を付保対象としているが、12の契約金融機関全てにおいて対応

・担保評価額に対する掛目を従来の50%のみから、50%又は60%とするとともに、子世帯の住宅取得のための親世帯への融資を付保対象に追加

＜買取再販事業者への融資についての取組＞

中古住宅を買い取り、リフォーム工事を実施した上で販売する買取再販事業者に対する融資を付保対象に追加

＜保険関係成立実績＞



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

3. 住宅資金貸付業務

■ 平成27年度の住宅資金貸付業務のうち、まちづくり融資及び賃貸住宅融資の受理実績（件数）は前年度比で減少したものの、共用部分リフォーム融資の受理実績（件数）は前年度比で約3割増加

＜受理実績＞

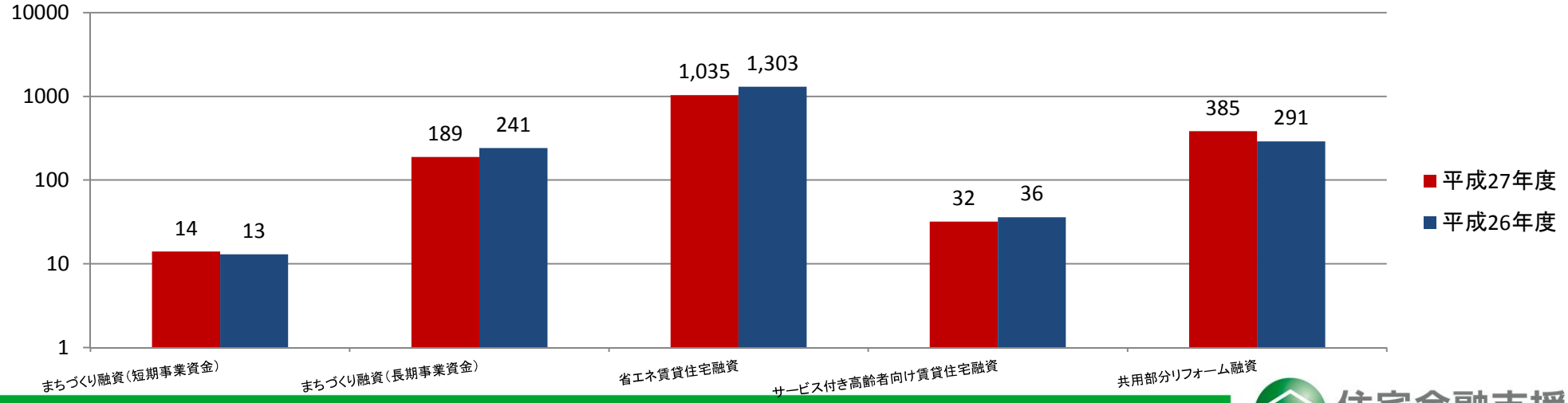
	平成27年度					
	件数	対前年度比	戸数	対前年度比	金額（億円）	対前年度比
まちづくり融資（※1）	203	79.9%	5,382	98.4%	639	78.4%
短期事業資金	14	107.7%	2,432	154.3%	124	77.5%
長期事業資金	189	78.4%	2,950	75.7%	515	78.6%
賃貸住宅融資（※2）	1,067	79.7%	11,257	82.9%	1,180	86.4%
省エネ賃貸住宅融資	1,035	79.4%	9,974	81.3%	1,039	83.8%
サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資	32	88.9%	1,283	97.7%	141	111.9%
共用部分リフォーム融資	385	132.3%	19,739	130.2%	104	122.4%

※1　事業系融資に限る。
※2　賃貸住宅リフォーム融資を除く。
※　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る。

	平成26年度		
	件数	戸数	金額（億円）
まちづくり融資（※1）	254	5,471	815
短期事業資金	13	1,576	160
長期事業資金	241	3,895	655
賃貸住宅融資（※2）	1,339	13,587	1,366
省エネ賃貸住宅融資	1,303	12,274	1,240
サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資	36	1,313	126
共用部分リフォーム融資	291	15,156	85

※1　事業系融資に限る。
※2　賃貸住宅リフォーム融資を除く。
※　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る。

（単位：件数）



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

4. 債権管理業務

延滞初期

入金状況のお知らせを徹底し、早期の正常化を支援

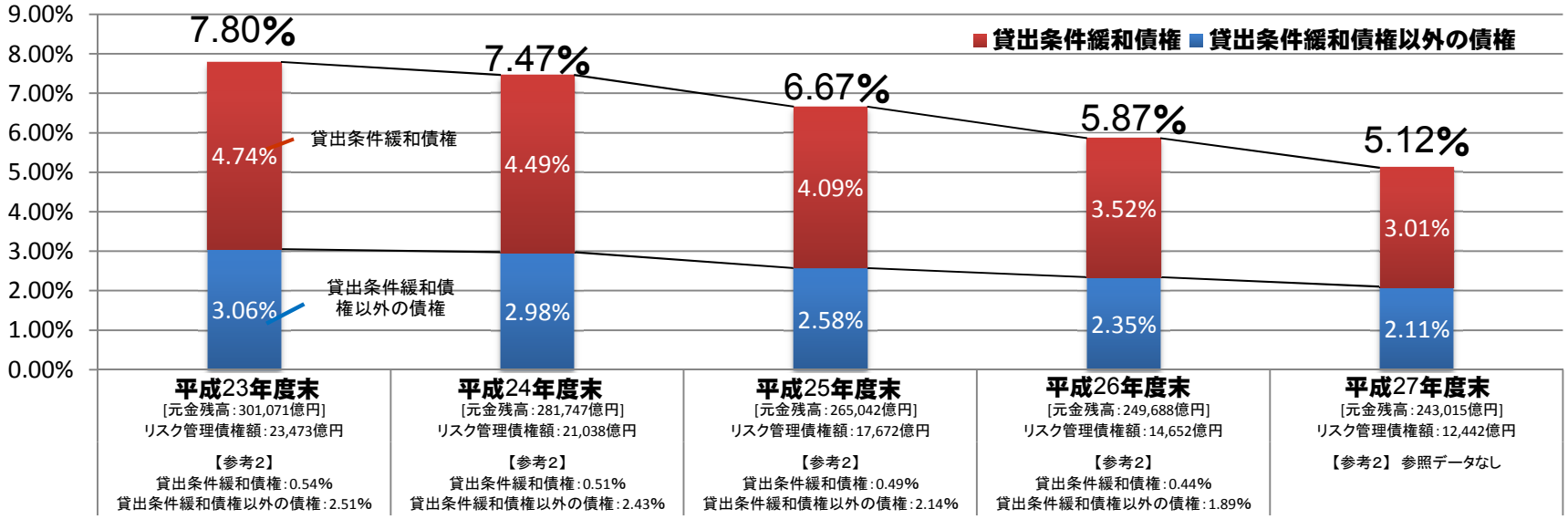
延滞継続中

借入状況を把握して返済方法変更を適用し、今後の返済継続を支援

返済継続困難

任意売却の提案を行う等、早期解決による生活再建に向け立ち直りを支援

＜リスク管理債権比率の推移　法人全体＞



【参考１】
リスク管理債権比率
（破綻先債権＋延滞債権＋３ヶ月以上延滞債権＋貸出条件緩和債権）÷元金残高×100

【参考２】
地方銀行（第二地方銀行を除く。）のリスク管理債権比率
※金融庁ＨＰより

＜個人向け直接融資債権に係る返済方法変更適用件数＞

（単位：件）

平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
38,981	20,200	25,494	24,713	14,537	9,741	7,211	5,596	3,825

＜正常化率（4年経過時点）＞

（単位：%）

平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
60.59%	71.27%	77.86%	78.88%	80.09%

丁寧なカウンセリングを背景とした的確な返済方法変更の適用により、正常化率の向上に寄与
→ リスク管理債権比率低減

既往債権管理業務のリスク管理債権額
：対平成23年度末比 49.6%（目標 ▲10%以上）

証券化支援業務のリスク管理債権比率
：0.83%（目標 3.6%以内）

賃貸住宅融資業務のリスク管理債権比率
：1.85%（目標 3.6%以内）

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

Ⅱ　平成27年度決算の概要

1. 平成27年度決算のポイント

- 証券化支援勘定においては、政府の緊急経済対策や金利低下に伴うフラット35の実績伸長により買取債権残高が増加したこと（H26年度末:11.6兆円 → H27年度末:12.8兆円　1.2兆円増）、適切な債権管理等により、当期総利益は663億円（前年度比125億円減）となった。

- 既往債権管理勘定においては、任意繰上償還を含む貸付金の回収が進み、貸付金残高が減少したものの（H26年度末:11.8兆円 → H27年度末:10.0兆円　1.8兆円減）適切な債権管理を行ったこと等により、当期総利益は1,306億円（前年度比454億円減）となった。（繰越欠損金を解消）

- 中期計画における収支改善項目に関しては、
  - ✓ 既往債権管理勘定以外の勘定においては、前年度に引き続き、利益剰余金を計上
    （平成26年度：利益剰余金　2,051億円　→　平成27年度：利益剰余金　2,879億円）
  - ✓ 既往債権管理勘定においては、中期計画どおり繰越欠損金を着実に削減し、本年度において解消
    （平成26年度：繰越欠損金▲ 1,084億円　→　平成27年度：利益剰余金　222億円）

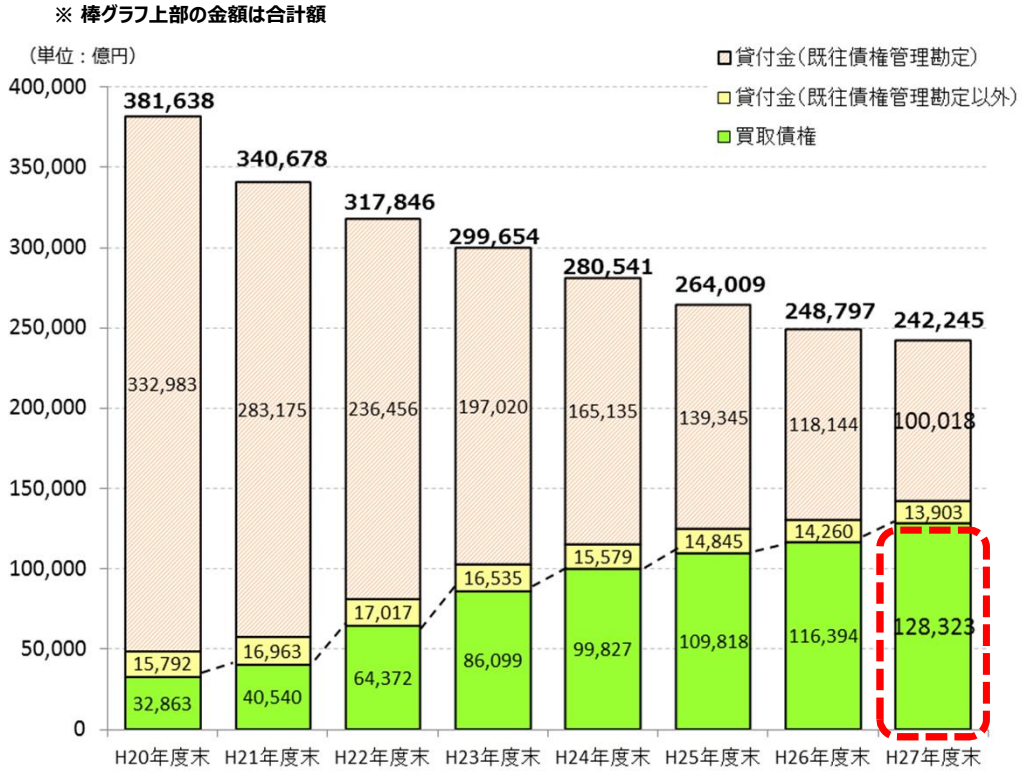
＜参考＞独立行政法人住宅金融支援機構　第二期中期計画　（抄）

Ⅲ　予算（人件費の見積りを含む。）、収支計画及び資金計画
1. 収支改善
（1）　既往債権管理勘定以外の勘定（財団法人公庫住宅融資保証協会（以下「保証協会」という。）から承継した業務に係る経理を除く。）については、証券化支援業務等の商品の見直し、業務運営の効率化の推進等により、全体として、中期目標期間の最終年度までに繰越欠損金を解消する。
また、繰越欠損金の発生要因等を分析し、損失の状況、処理方法等については、ホームページを通じて、機構の財務諸表、リスク管理債権等に関する情報を随時公開する。
（2）　既往債権管理勘定については、借入者の個別状況を踏まえつつ、返済相談等を通じて新規延滞発生の抑制を図り、また、長期延滞債権については、担保不動産の任意売却を進める等、債権管理・回収を的確に行うこと等により、繰越欠損金を着実に削減する。また、損失の状況、処理方法等については、ホームページを通じて、機構の財務諸表、リスク管理債権等に関する情報を随時公開する。

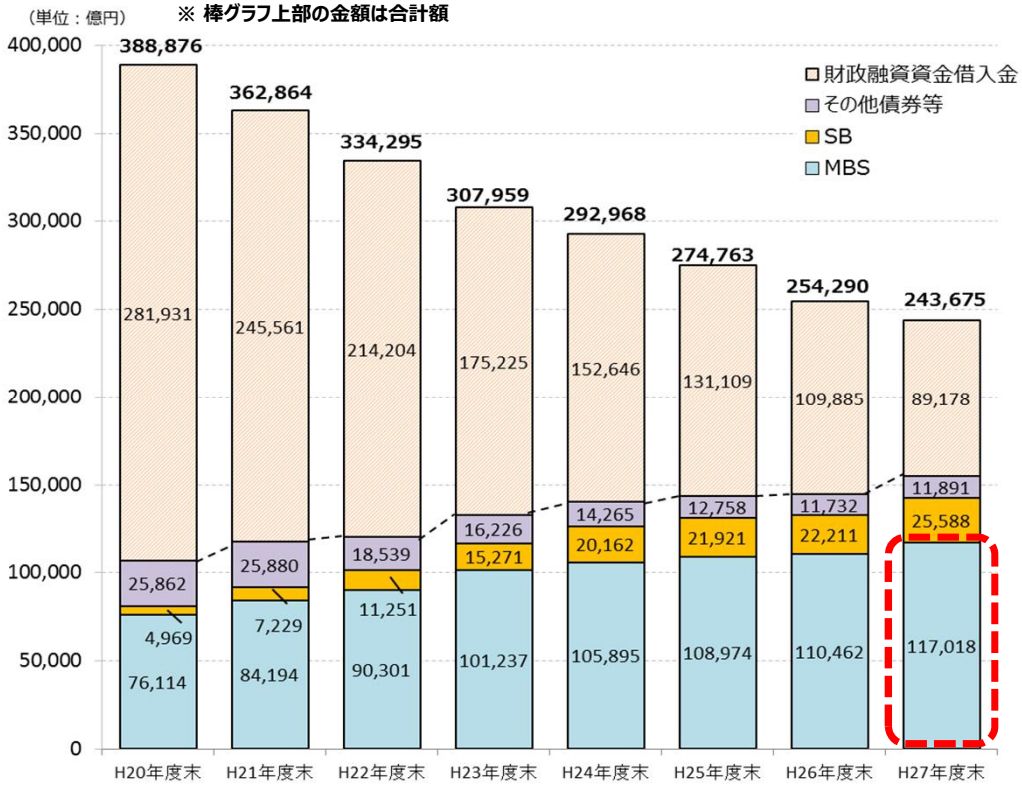
2. 買取債権・貸付金及び債券・借入金の残高推移

- フラット35の平成27年度末残高は約12兆8千億円。買取債権残高は年々増加し、機構が保有する住宅ローン債権残高の過半数を占める状況
- MBS等の金融市場からの調達はフラット35の業績伸長等により増加する一方、財政融資資金借入金は既往債権管理勘定の貸付金残高の減少に伴い減少

買取債権・貸付金の残高推移



債券・借入金の残高推移



※ 億円未満を四捨五入している。

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

3. 平成27年度決算　法人全体　損益の状況①

当期総利益は2,159億円となり、前年度比665億円の減益。主な減益要因は次のとおり。
①証券化支援勘定において、政府の緊急経済対策による事業量の増加に伴い資金運用収益等は増加したものの、債券発行費用や貸倒引当金繰入費用が増加
②既往債権管理勘定において、延滞実績が低水準で安定して推移していることに伴い貸倒引当金の戻入（収益）が減少

平成26年度　損益計算書　（単位：億円）

経常費用 6,827		経常収益 9,438	
資金調達費用	5,250	資金運用収益	7,093
保険引受費用	965	保険引受収益	927
役務取引等費用	247	役務取引等収益	7
その他業務費用	89	補助金等収益	789
内、債券発行費	45	その他業務収益	0.5
営業経費	255	その他経常収益	621
その他経常費用	22	内、貸倒引当金戻入	514
特別損失	0.1		
当期総利益	2,824	特別利益	※127
		積立金取崩額	87

経常利益 2,610

平成27年度　損益計算書　（単位：億円）

経常費用 6,129		経常収益 8,221	
資金調達費用	4,519	資金運用収益	6,369
保険引受費用	927	保険引受収益	855
役務取引等費用	266	役務取引等収益	7
その他業務費用	123	補助金等収益	866
内、債券発行費	79	その他業務収益	0.4
営業経費	273	その他経常収益	123
その他経常費用	21	内、貸倒引当金戻入	16
特別損失	22		
当期総利益	2,159	特別利益	1
		積立金取崩額	88

経常利益 2,092

※ 平成26年度の特別利益は、厚生年金基金の代行返上による益120億円が発生要因
※ 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る。

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

3. 平成27年度決算　法人全体　損益の状況②

- 各勘定別の経常損益、当期総利益・損失及び利益剰余金・繰越欠損金の状況は、次表のとおり。
- 全勘定において、当期総利益を計上

（単位：億円）

	平成26年度決算（A）			平成27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	724	**789**	1,458	684	**663**	2,122	△ 41	△ 125
債権譲受業務経理（買取セグメント）	684	747	1,639	664	644	2,283	△ 19	△ 103
債務保証等業務経理（保証セグメント）	40	42	△ 180	19	19	△ 161	△ 21	△ 22
住宅融資保険勘定	58	**61**	153	66	**66**	219	9	5
財形住宅資金貸付勘定	25	**30**	331	16	**16**	347	△ 9	△ 13
住宅資金貸付等勘定	74	**185**	3,455	20	**108**	3,475	△ 54	△ 77
住宅資金貸付等業務経理（貸付セグメント）	130	150	109	82	82	191	△ 48	△ 68
保証協会承継業務経理（協会セグメント）	△ 56	35	3,346	△ 62	26	3,284	△ 7	△ 9
団信セグメント	△ 90	－	3,233	△ 88	－	3,146	2	－
求償等セグメント	34	35	113	26	26	139	△ 9	△ 9
既往債権管理勘定	1,729	**1,760**	△ 1,084	1,306	**1,306**	222	△ 423	△ 454
法人全体	2,610	2,824	4,313	2,092	2,159	6,385	△ 518	△ 665
法人全体（協会経理・既往勘定を除く）		1,029	2,051		828	2,879		△ 202

※ 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る。なお、単位に満たない場合は「0」と表示し、皆無の場合は「－」と表示している。

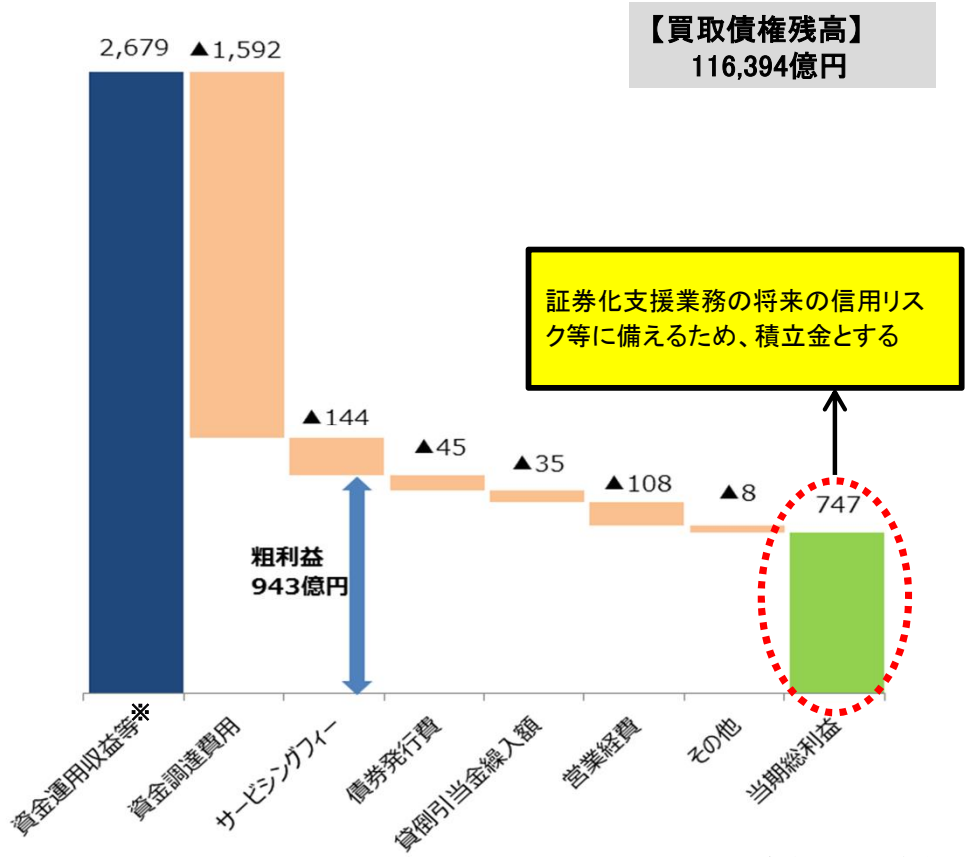
住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

4. 主な勘定の損益状況①（証券化支援勘定：買取セグ）

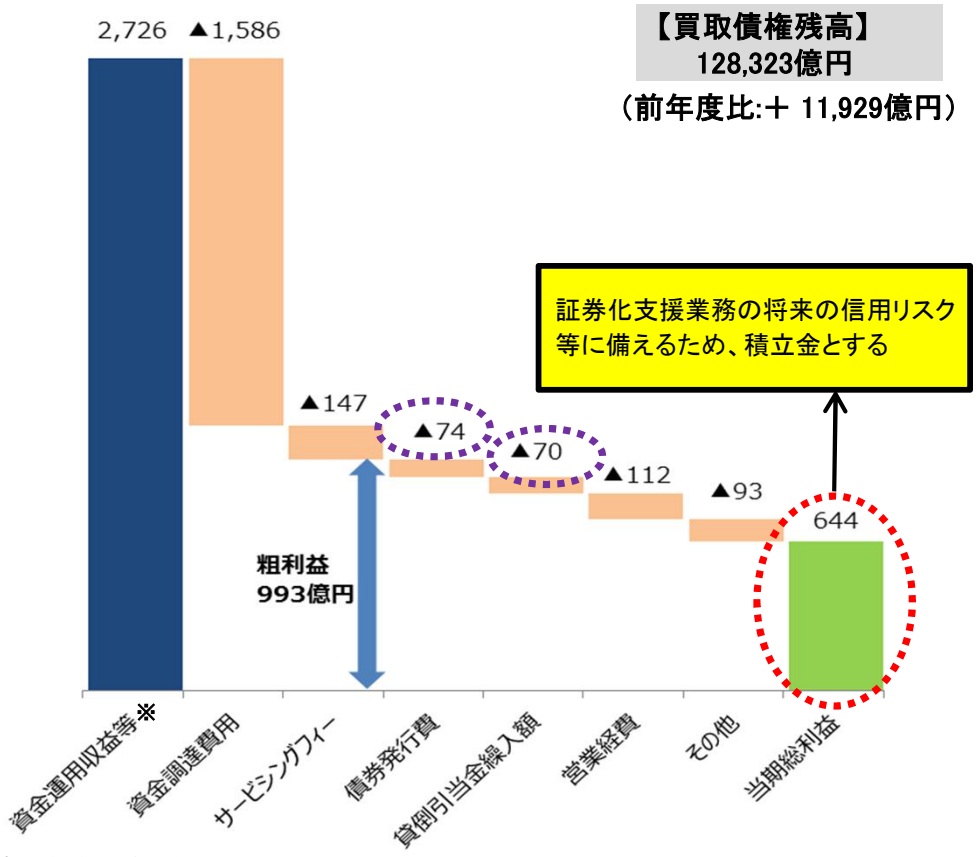
平成26年度に比べ、資金運用収益等は増加したものの、債券発行費・貸倒引当金繰入費等が増加したことにより、当期総利益は減少

証券化支援勘定（買取型）

平成26年度 （単位：億円）



平成27年度 （単位：億円）



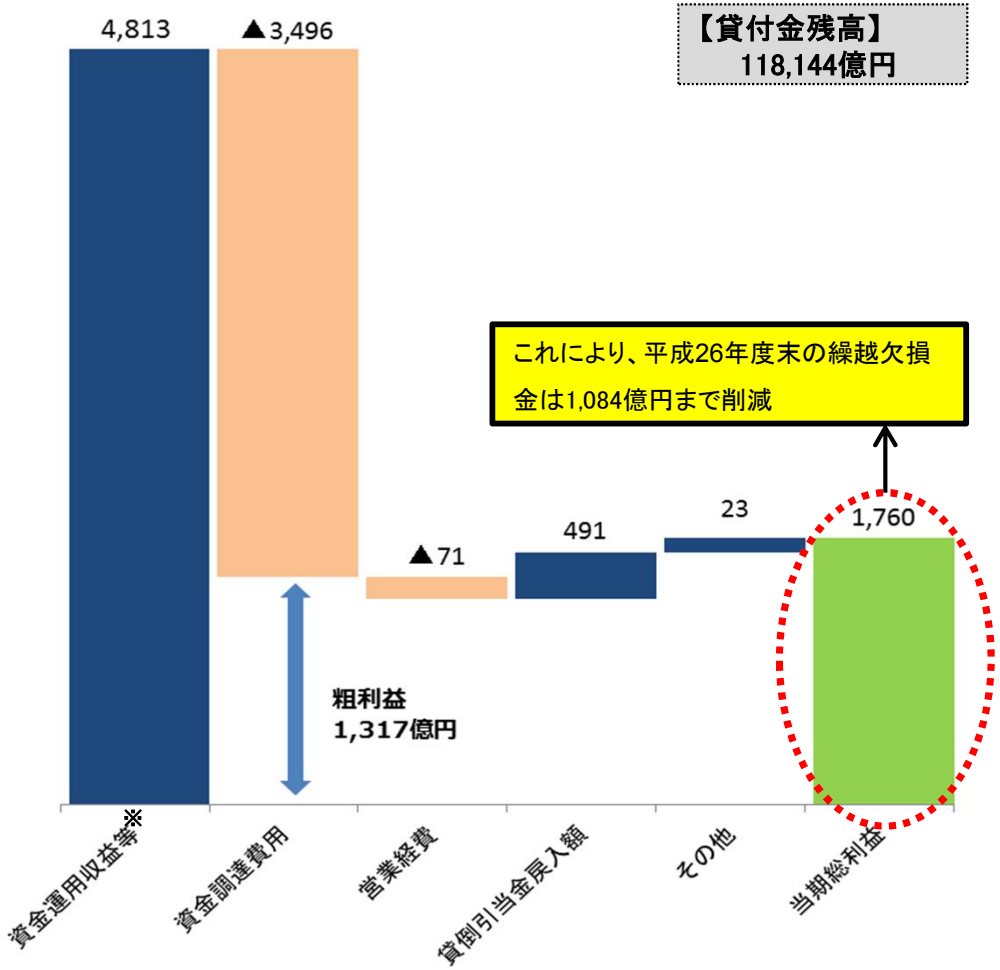
※ 資金運用収益等には補助金等収益を含む。

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

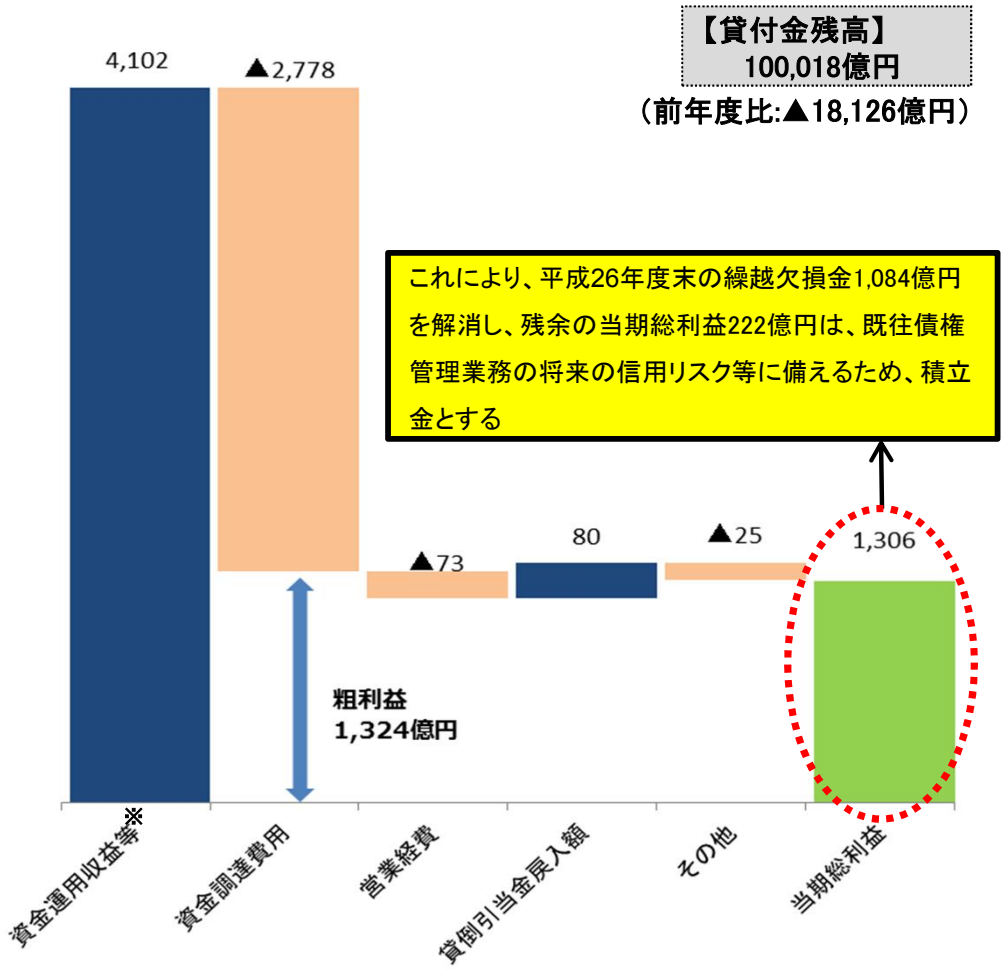
4. 主な勘定の損益状況②（既往債権管理勘定）

平成26年度に比べ、資金運用収益等・当期純利益ともに減少

平成26年度 （単位：億円）



平成27年度 （単位：億円）



※ 資金運用収益等には補助金等収益を含む。

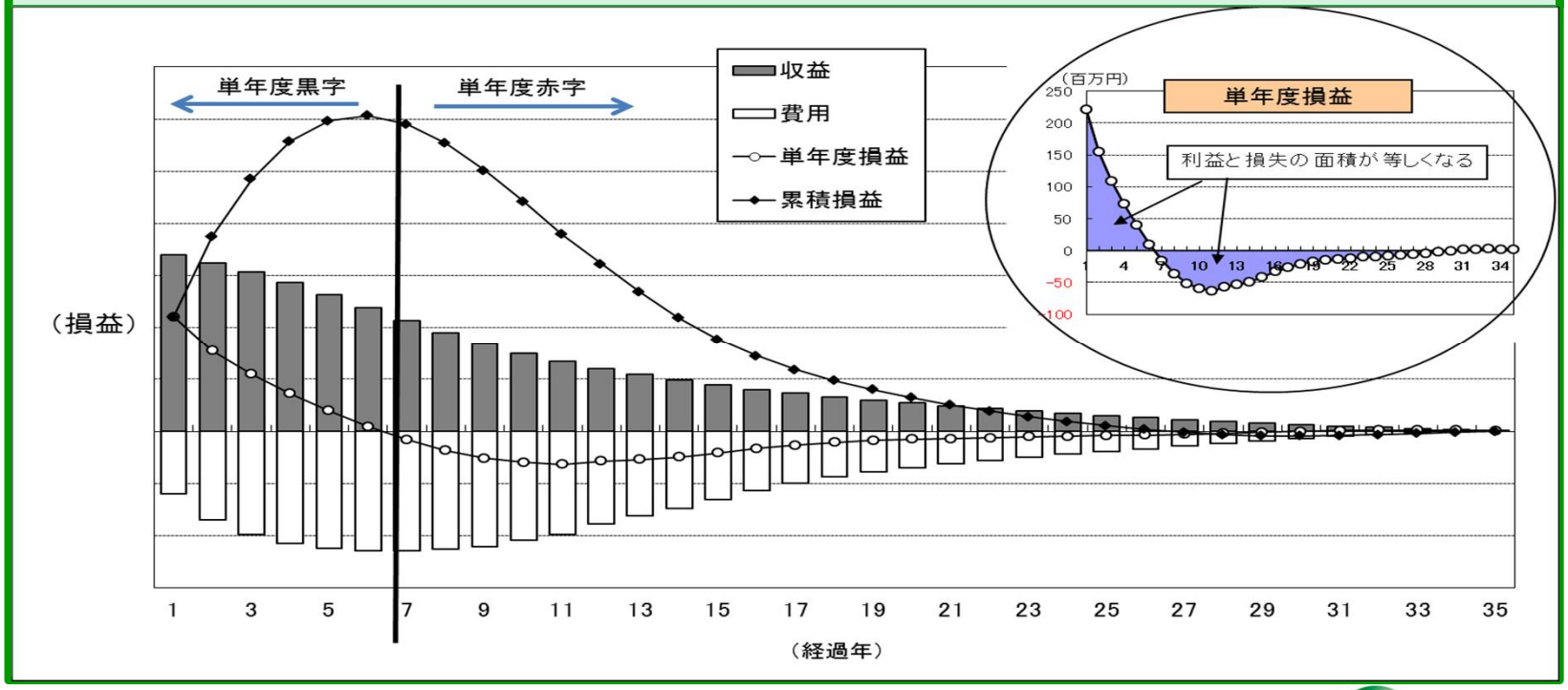
住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

（参考）証券化支援勘定（買取型）の損益構造・利益処分について

証券化支援勘定（買取ｾｸﾞ）の当期総利益644億円については、将来の信用リスク等に備えるため、積立金としている。 これは、証券化支援業務（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るため（損益構造のイメージは下図のとおり）。

損益構造イメージ

利益の処分にあたっては、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信用リスク等に備えるための必要額を算出し、当該必要額が当年度末の利益剰余金よりも大きくなる場合、当年度の利益の全額を一般積立金として整理する必要が生じる。

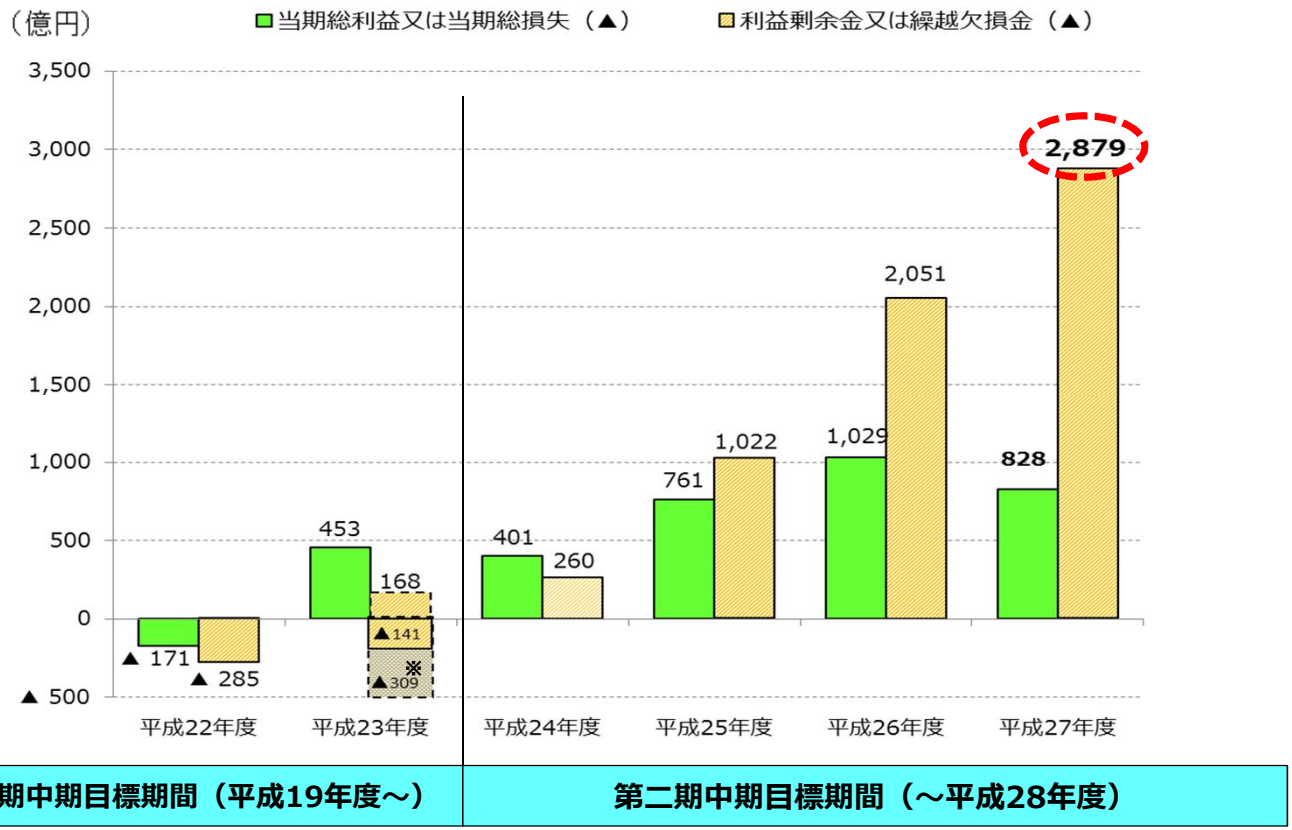


5. 第二期中期計画の達成状況① ～収支改善（既往債権管理勘定以外）～

■ 既往債権管理勘定以外の勘定（保証協会承継業務に係るものを除く。）においては、前年度に引き続き、利益剰余金を計上

中期計画においては、「既往債権管理勘定以外の勘定（財団法人公庫住宅融資保証協会（以下「保証協会」という。）から承継した業務に係る経理を除く。）については、証券化支援業務等の商品の見直し、業務運営の効率化の推進等により、全体として、中期目標期間の最終年度までに繰越欠損金を解消する。」とされている。

既往債権管理勘定以外の勘定における損益等の推移



※ 平成24年度に国庫納付金として309億円支出

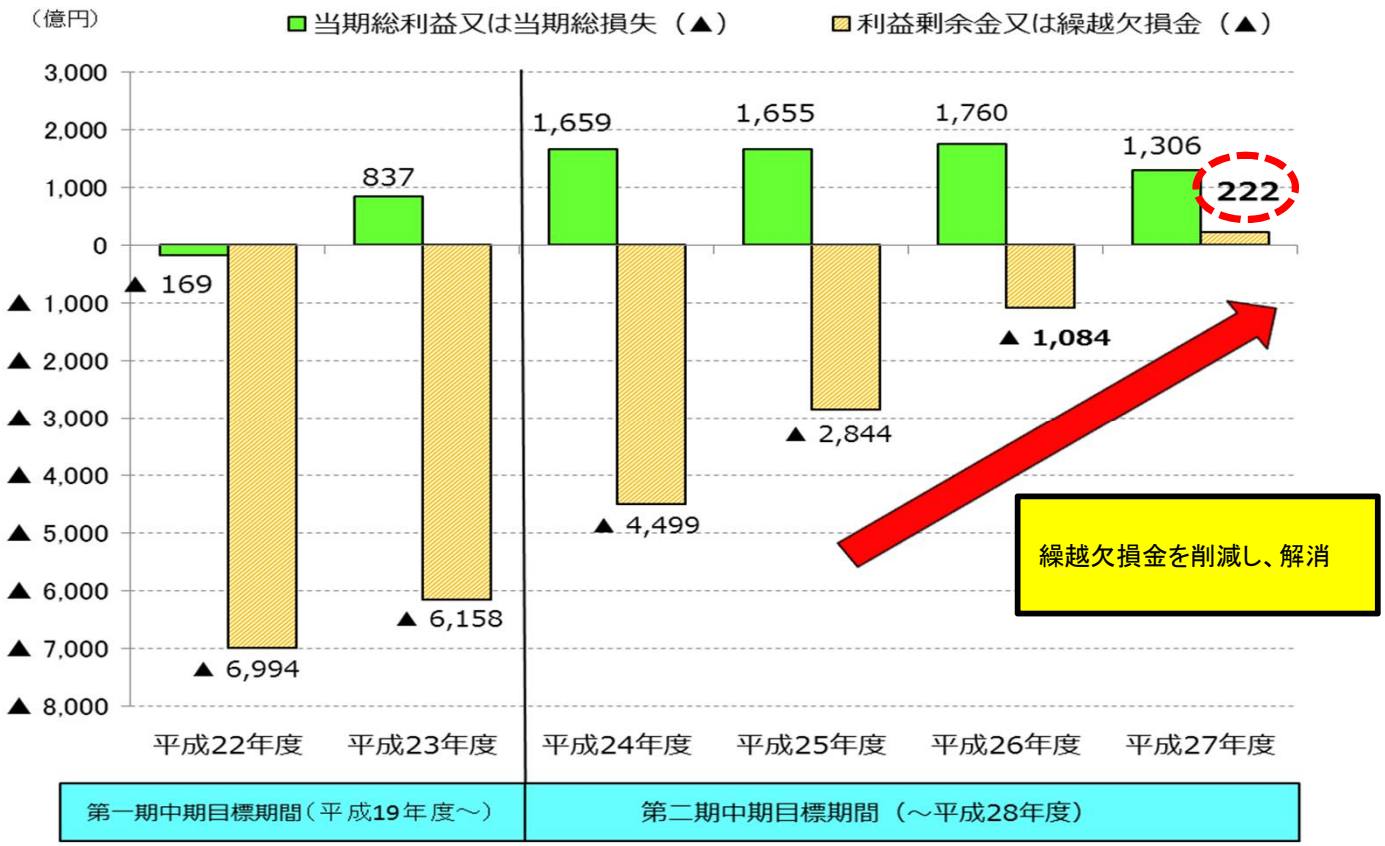
住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

5. 第二期中期計画の達成状況②　～収支改善（既往債権管理勘定）～

■ 既往債権管理勘定においては、中期計画どおり繰越欠損金(※)を着実に削減し、本年度においては繰越欠損金を解消して利益剰余金を計上

中期計画においては、「既往債権管理勘定については、借入者の個別状況を踏まえつつ、返済相談等を通じて新規延滞発生の抑制を図り、また、長期延滞債権については、担保不動産の任意売却を進める等、債権管理・回収を的確に行うこと等により、繰越欠損金を着実に削減する。」とされている。

既往債権管理勘定における損益等の推移



※ 繰越欠損金については、独立行政法人移行時に独立行政法人会計基準を適用したことに伴い、貸倒引当金（7,083億円）等を計上したことにより生じたもの

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

Ⅲ　その他

1. 平成28年熊本地震への対応について

- 地震発生後、速やかに理事長を本部長とする被災者対応本部を設置。併せて、九州支店に現地被災者対応本部を設置し被災者支援に向けた体制を構築
- 九州支店、熊本センター及びお客さまコールセンターにおいて、土日及びGWを含めて 被災者からの相談に対応
- 被災された方々に寄り添った対応を行うべく、東日本大震災等での経験を活かし、地方公共団体と連携して災害復興住宅融資や返済方法変更（災害特例）等の周知や相談窓口への職員派遣等を実施
- 今後も本店及び各支店からの職員の派遣や業界団体との連携等組織を挙げて支援を継続

■地方公共団体と連携した被災者向け相談窓口での対応

住宅の被害状況等を踏まえ、順次市町村を訪問し、災害復興住宅融資等の周知や相談窓口への職員派遣等、地方公共団体と連携した取組を実施

■金融機関における受付体制の整備

現地窓口での災害復興住宅融資の申込手続を希望する被災者の声等を踏まえ、金融機関に窓口受付を要請するとともに、円滑な実施に向けて金融機関向けの説明会を実施

※通常は機構への郵送による受付

・金融機関向けの合同説明会の実施　熊本県：16機関　大分県：9機関

・窓口受付が可能な金融機関　23機関（予定を含む。）

■ 自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン※による債務整理を希望するお客さまも支援

※ 平成27年12月に制定された自然災害の影響によって、住宅ローン等の既往債務を弁済することができない又は近い将来弁済できないことが確実と見込まれるなどの一定の要件を満たした個人のお客さまによる法的倒産手続によらない特定調停を活用した債務整理のためのガイドライン

機構に対する自然災害ガイドライン申出等の状況（平成28年7月1日現在）　55件

（機構に対して手続着手の申出があった件数。全て平成28年（2016年）熊本地震に関するもの）

【熊本市役所内に設置している相談窓口】

災害融資の受理状況（6月30日現在）

33件（補修：24件、建設：7件、購入：新築1件、中古1件）

相談件数（6月30日現在）

4,926件（累計）

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

2. 住生活基本計画の概要

居住者からの視点

目標1　結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

成果指標の例
子育て世帯※における誘導居住面積水準達成率
【全国】 42%（H25） → 50%（H37）
※構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

目標2　高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

成果指標の例
高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合
77%（H26） → 90%（H37）

目標3　住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

成果指標の例
最低居住面積水準未満率
4.2%（H25） → 早期に解消

住宅ストックからの視点

目標4　住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

成果指標の例
既存住宅流通の市場規模
4兆円（H25） → 8兆円（H37）

目標5　建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

成果指標の例
・マンションの建替え等の件数（S50からの累計）
約250件（H26） → 約500件（H37）
・リフォームの市場規模
7兆円（H25） → 12兆円（H37）

目標6　急増する空き家の活用・除却の推進

成果指標の例
賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数
318万戸（H25） → 400万戸程度に抑える（H37）

産業・地域からの視点

目標7　強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

成果指標の例
（再掲）既存住宅流通の市場規模

目標8　住宅地の魅力の維持・向上

成果指標の例
地震時等に著しく危険な密集市街地の面積
約4,450ha（速報）（H27） → おおむね解消（H32）

施策の総合的かつ計画的な推進

（1）住生活に関わる主体・施策分野の連携（抜粋）

都市再生機構については、既存の賃貸住宅ストックの活用を前提として、少子高齢化に対応した子育て世帯や高齢者世帯の住宅の確保やその技術力、住宅・まちづくりのノウハウを活用した住宅地の再生などの役割が期待される。住宅金融支援機構については、新たな住宅循環システムの構築や建替え・リフォームによる安全で質の高い住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給を支援する役割が期待される。そのため、両機構が担うべき役割を踏まえつつ、その機能を十分発揮させていく。

（3）住宅金融市場の整備と税財政上の措置（抜粋）

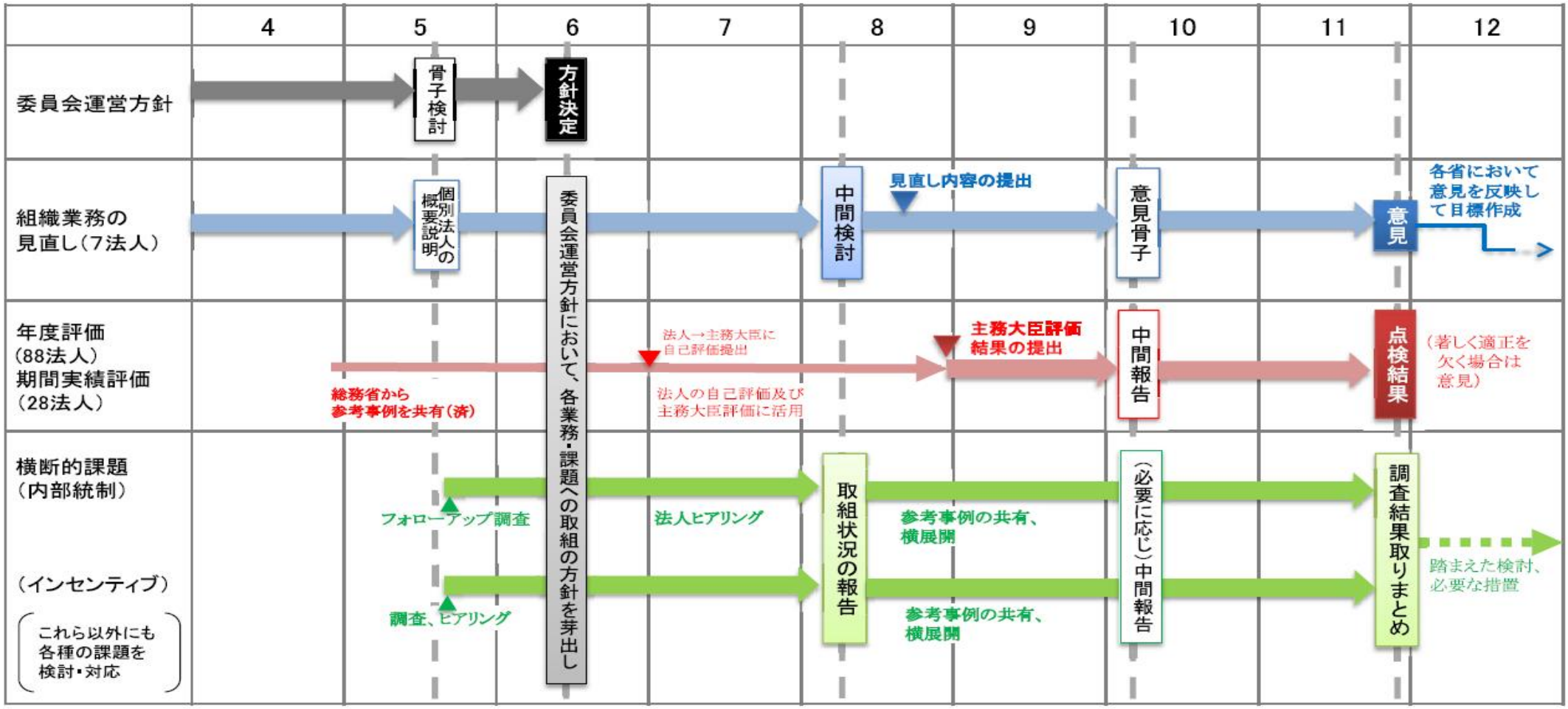
① 消費者が、市場を通じて住宅を選択・確保するためには、短期・変動型や長期・固定型といった多様な住宅ローンが安定的に供給されることが重要。長期・固定型ローンについては、住宅金融証券化市場の整備育成が必要。また、住宅を資産として活用するリバースモーゲージの普及も重要。

② 多様な居住ニーズに対応した良質な住宅が市場に供給されるためには、民間事業者が必要な資金を円滑に調達できることも重要。今後、質の高い住宅ストックへの更新や既存住宅の流通を促進するためには、買取再販事業者等の既存住宅の更新や流通を担う民間事業者の資金調達を円滑にすることが必要。

住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日閣議決定）に基づき、住宅金融支援機構が作成

3. 次期中期目標の策定について

独立行政法人評価関係スケジュール



委員会・部会開催スケジュール

部会①（5/18）　委員会①（6/14）　委員会②and/or部会②（8/8…今後調整）　部会③（10月上旬）　委員会③（11月末）

※予定であり、変更があり得る。
※委員会①・③については、委員会後の部会開催があり得る。（案件次第）