■ 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。

新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大は収束することなく、引き続き我が国の社会経済に大きな影響を及ぼしております。このような環境下、2021年度の投資家説明会につきましては、参加者及び関係者の皆さまの健康と安全確保を第一に考慮した結果、当機構にお越しいただいていた説明会は行わず、2021年度における当機構の取組、2020事業年度決算等に係る説明資料を当機構ホームページへ掲載することといたしました。

本資料には、投資家説明会でご説明する予定であった、本年度における住宅金融支援機構の取組、2020事業年度決算の概要、2021年度債券発行計画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・・・・・ 9
Ⅲ. 2021年度における住宅金融支援機構の取組み・・・・・・・・・・ 16
Ⅳ. 2021年度債券発行計画等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25
Ⅴ. 2020事業年度決算の概要等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 29

――――――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

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

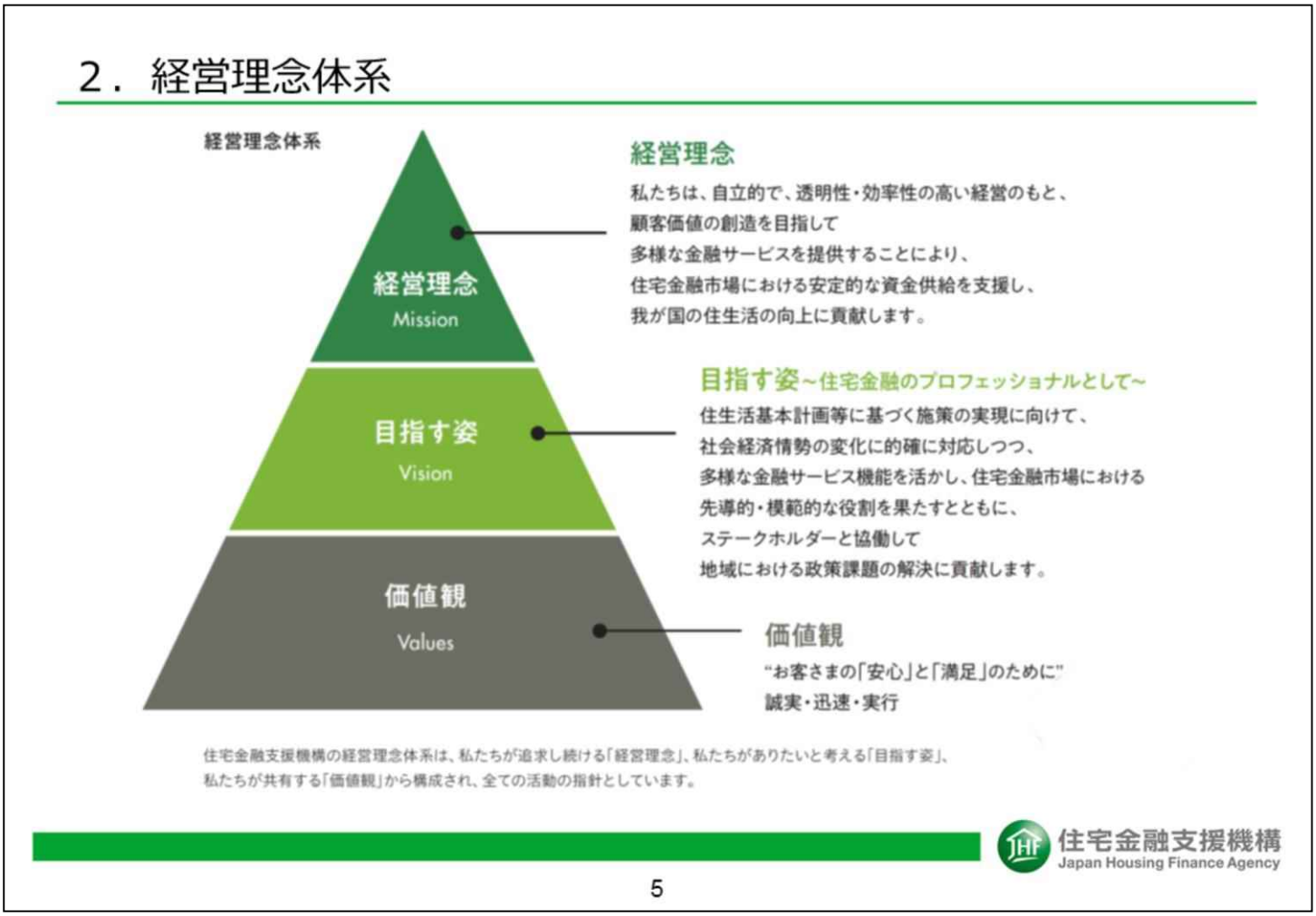
Ⅰ．　住宅金融支援機構の概要と役割

■ 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。

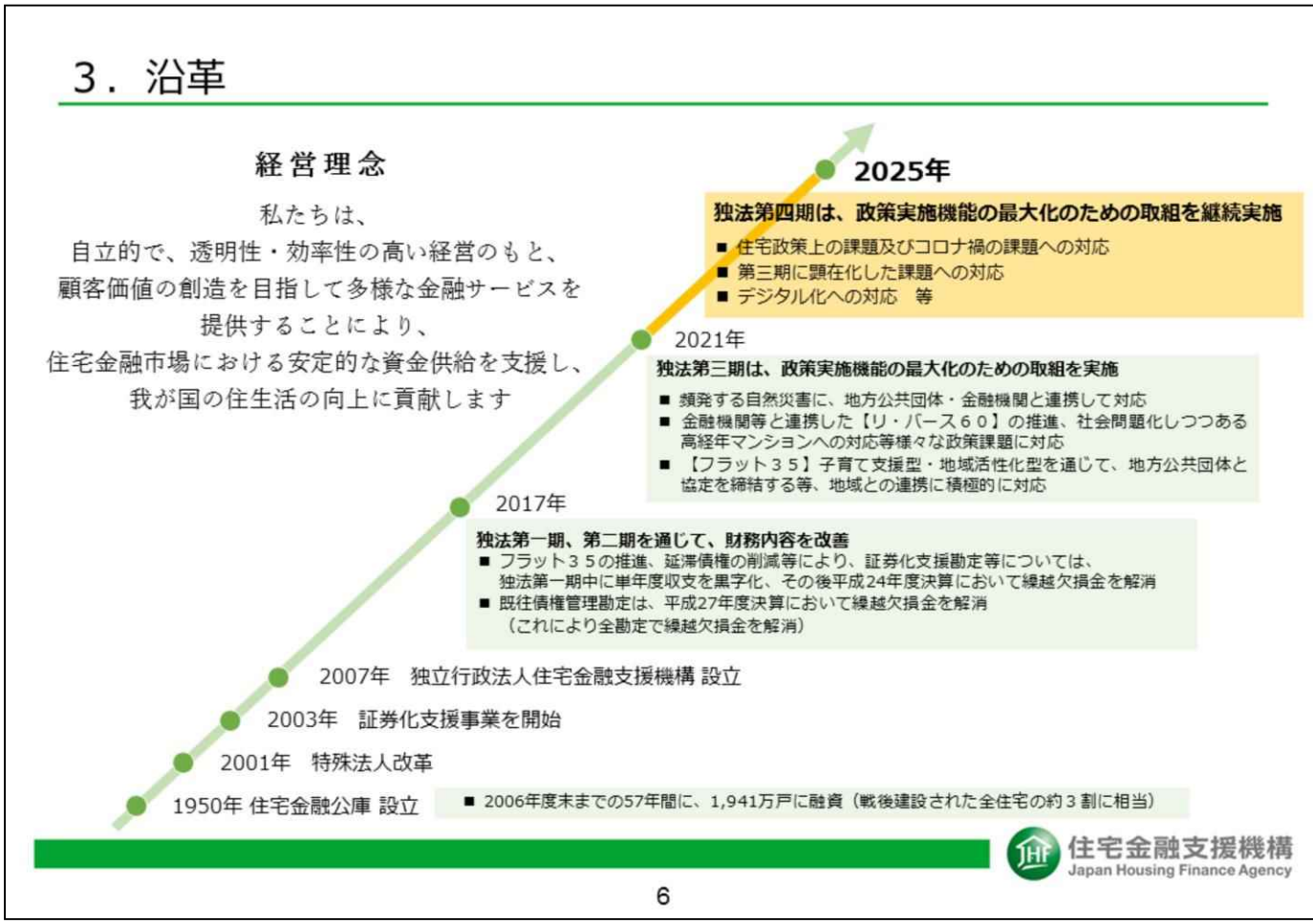
引き続き、我が国の住生活の向上を金融面から支援し、政策実施機能の最大化を図るべく、取り組んでまいります。



■ 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。



■ 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。

そして、昨年度までの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。

今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。

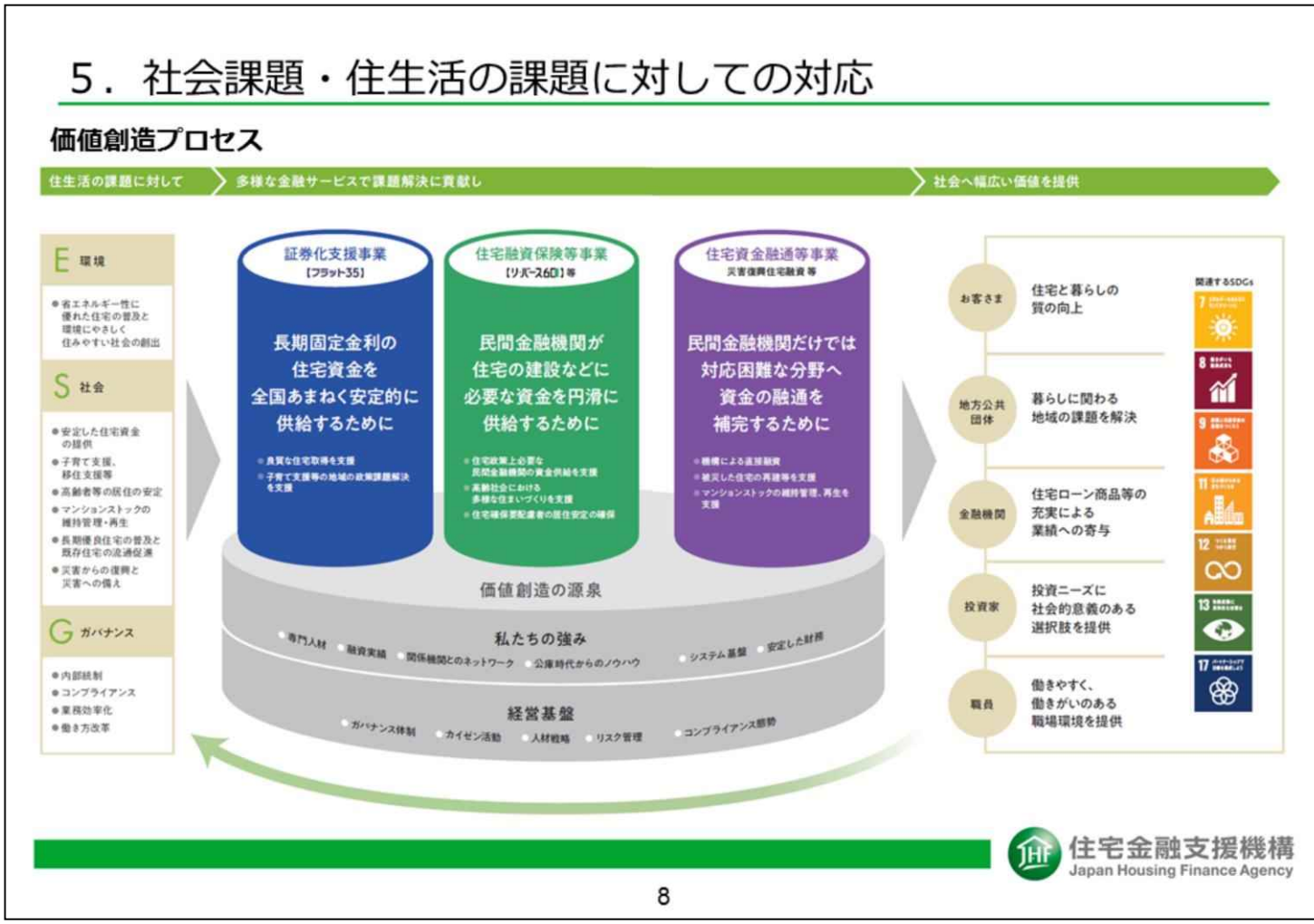
■ 第四期中期目標・中期計画について

「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、第四期中期目標期間においても、目指すべき大きな方向性は第三期と概ね変わらず、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。



■ 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。

Ⅱ．【フラット３５】及びMBS・SB・政府保証債の発行実績

1．2020年度 事業・調達実績概要

2020年度事業実績

証券化支援事業
【フラット35】等

（単位：戸、億円）

	2020年度			
	事業計画		実績	
	戸数	金額	戸数	金額
買取型	75,700	22,439	71,067	22,011
保証型	14,000	4,150	12,421	3,594
合計	89,700	26,589	83,488	25,605

住宅融資保険等事業
【リ・バース60】等

（単位：件、億円）

		2020年度
事業計画（保険価額の総額）	金　額	5,722
実績（保険関係成立）	件　数	67,959
	金　額	4,936

※事業計画及び実績には、家賃債務保証保険を含みます。

住宅資金融通等事業
災害復興住宅融資等

（単位：戸、億円）

	2020年度			
	事業計画		貸付契約実績	
	戸数	金額	戸数	金額
合計	19,550	2,155	25,754	1,596

※ 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。

2020年度調達実績

貸付債券担保（MBS）

（単位：億円）

	2020年度	
	発行計画額	発行実績額
合計	22,251	19,144

一般担保債券（SB）

（単位：億円）

	2020年度	
	発行計画額	発行実績額
合計	7,150	7,150

住宅宅地債券（マンションすまい・る債）

（単位：億円）

	2020年度	
	発行計画額	発行実績額
合計	1,738	1,147

民間借入金（シンジケートローン）

（単位：億円）

	2020年度	
	調達計画額	調達実績額
合計	1,000	538

財政投融資

（単位：億円）

	2020年度	
	調達計画額	調達実績額
合計	501	238

（※億円未満を四捨五入しています）

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

10

■ 2020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。

■ 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）

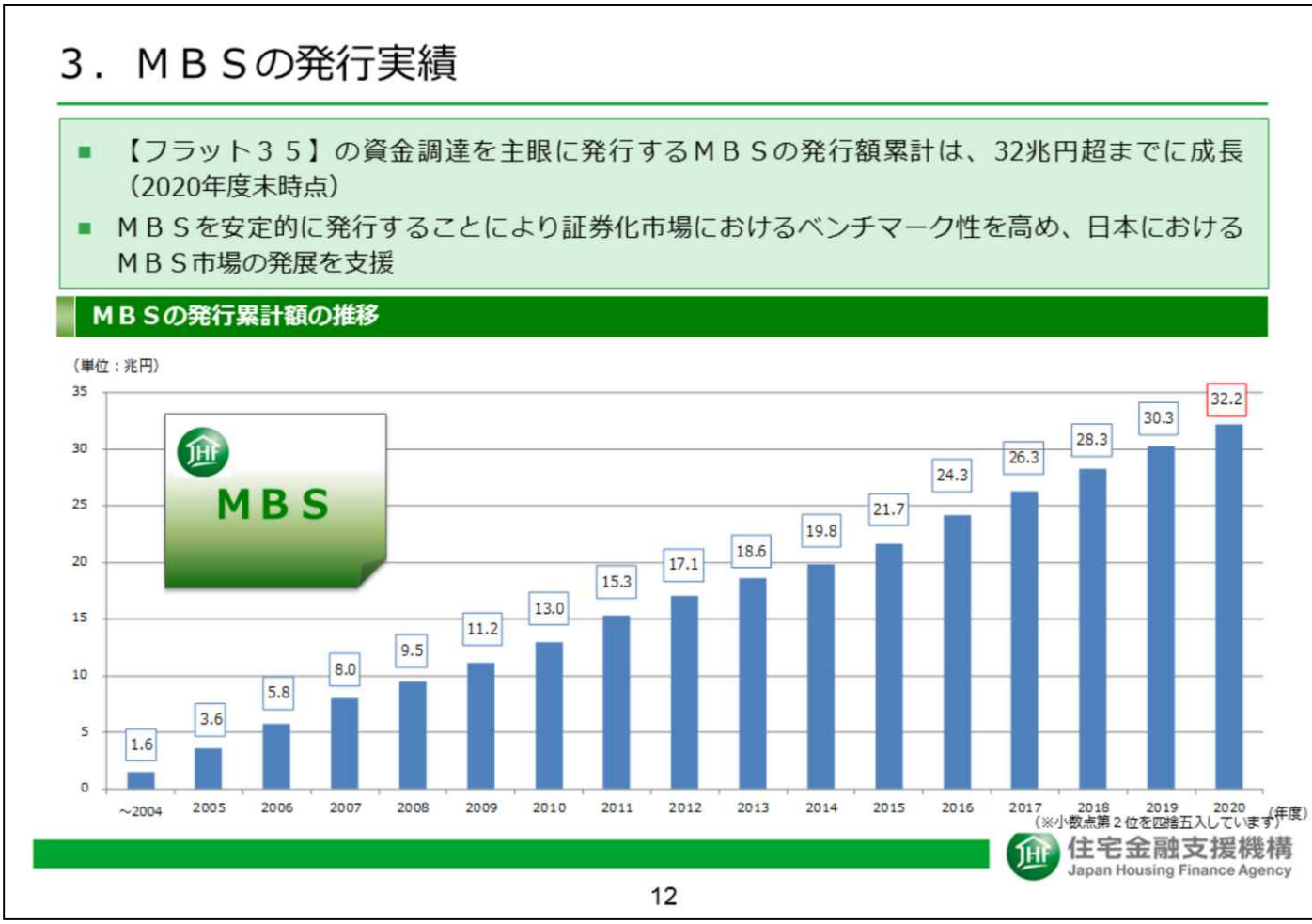
2020年度の【フラット35】のご利用件数は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響等により、2019年度に比べるとやや少なく（▲約7％）なりましたが、８万3千件のご利用をいただきました。

その結果、2020年度末時点の累計で123万１千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（2020年度末時点累計）】

	買取型	保証型	合計
実行件数（累計）	1,178,777件	52,669件	1,231,446件
実行金額（累計）	30兆8,863億円	1兆4,841億円	32兆3,704億円



■ 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2020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、1兆7,444億円となり、月次MBS、S種MBS及びT種MBSをあわせた2020年度末時点の発行累計額は32兆1,670億円となりました。

また、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としたT種MBSの2020年度の発行額は1,700億円となりました。

なお、2021年度はT種MBS3,000億円を含めて2兆1,840億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（2020年度末時点）】

発行金額（単年）	2018年度	2019年度	2020年度
月次MBS	1兆8,089億円	1兆8,376億円	1兆7,444億円
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）	26兆2,470億円	5兆4,000億円	5,200億円	32兆1,670億円

■ 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2020年度の発行額は、過去最大の7,150億円となり、2020年度末時点の累計では5兆4,651億円となりました。

なお、2021年度は4,600億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（2020年度末時点）】

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

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	1兆3,963億円	100億円	1兆8,188億円	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）	7,104億円	9,916億円	4,050億円	100億円	5兆4,651億円

5．政府保証債の発行実績

- 旧住宅金融公庫時代を含めて累計8,000億円超を発行してきた政府保証債について、2021年6月に、2009年度以来となる起債に取り組み、国内初の政府保証付きグリーンボンドを発行
- 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 (グリーンボンド)
発行回数	6回	2回	4回	**1回**
発行金額	6,016億円	1,100億円	950億円	**1,000億円**

(2021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

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

14

■ 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、2021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	■【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）	■【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	■【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リスクウエイト※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SB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、これをリスクウエイトといいます。
※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

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

15

■（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。

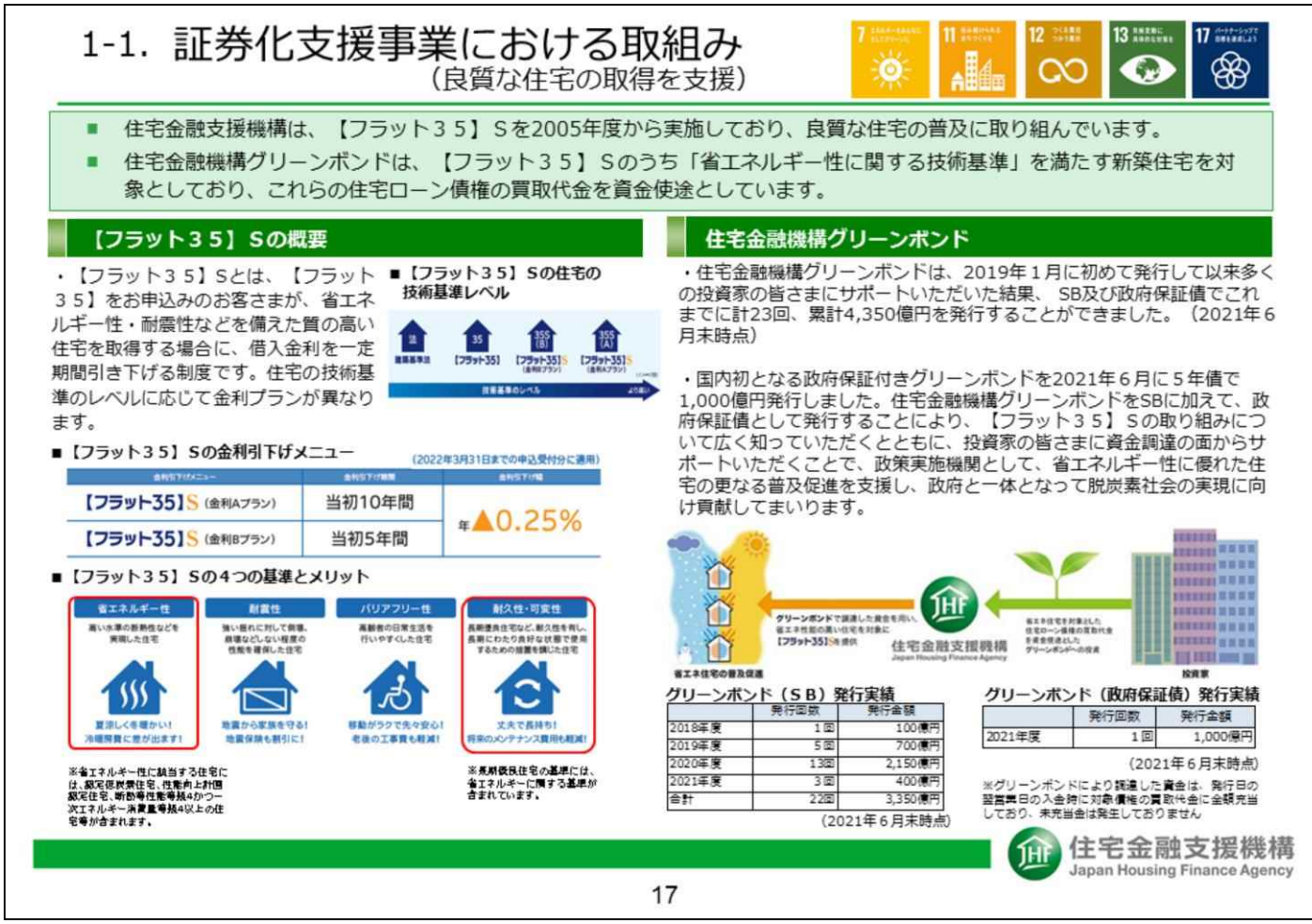
SBは、一般担保付きの財投機関債であり、S&PおよびR&Iから発行時に日本国債と同等の格付を取得しています。

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. 2021年度における住宅金融支援機構の取組み



■ 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。

「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、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2021年6月末時点で166件となっています。

※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み
（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。
- 2021年1月から【フラット３５】リノベの基準を見直し、リフォーム工事費の規模要件の導入、金利Bプランの住宅要件の緩和等を行いました。
- 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

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。

耐震性リフォーム
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。

バリアフリー性リフォーム
高齢者の日常生活を行いやすくした住宅に。

耐久性・可変性リフォーム
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。

■【フラット３５】リノベ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	リフォーム工事費の要件	具体的な工事例	中古住宅の維持保全に係る措置
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	いずれかの措置が必要 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
金利Bプラン	当初５年間	※2022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	

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

18

■ 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。

【フラット35】リノベについては、2021年1月に制度変更（リフォーム規模要件の導入、金利Bプランにおける住宅要件の緩和）を実施しています。

2020年度の申請件数は、409件となりました。（2019年度の申請件数は112件）

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。

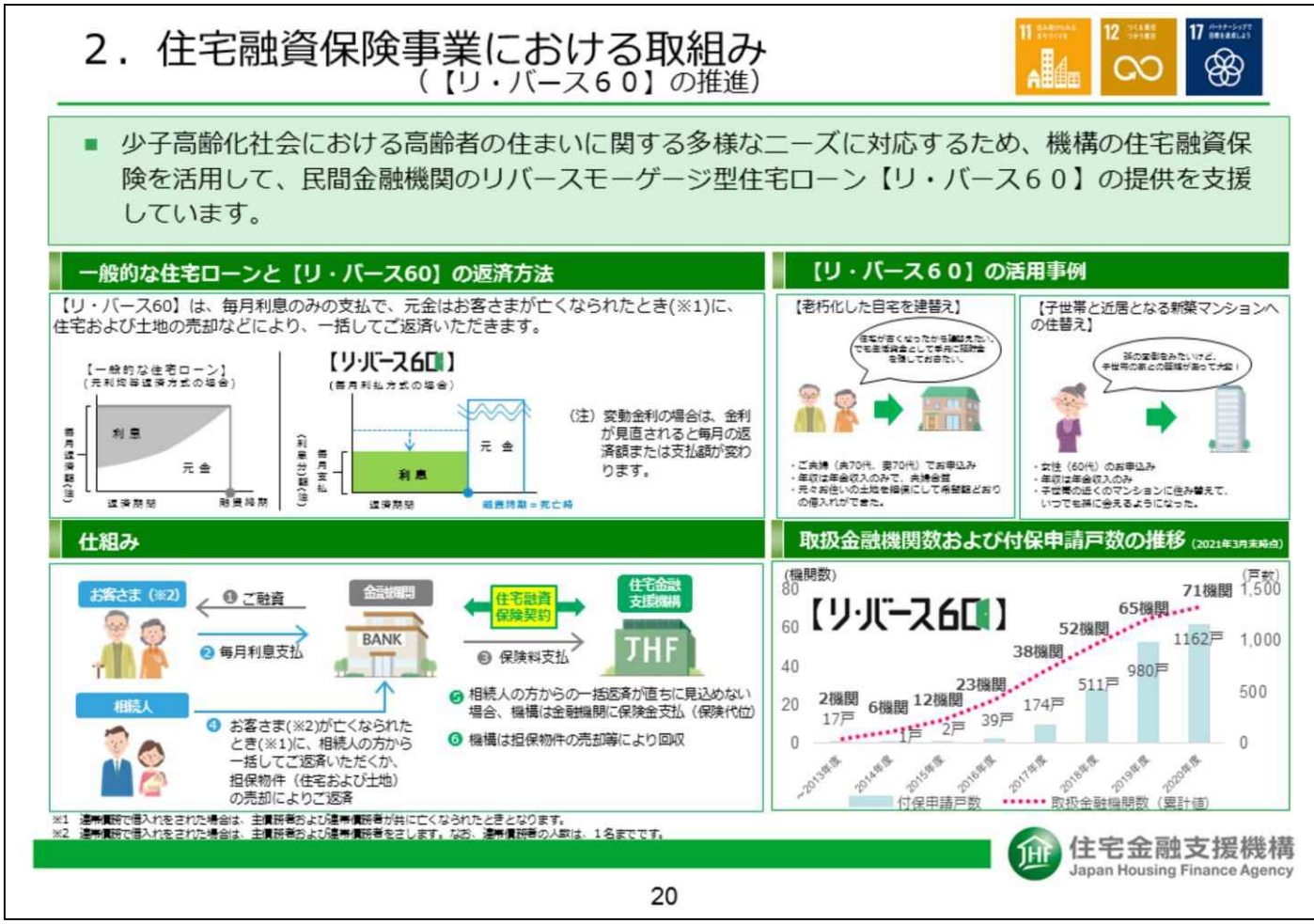
■ 証券化支援事業における取組（地域の政策課題に取り組む地方公共団体を支援）

【フラット35】地域連携型（今年度から旧子育て支援型及び旧地域活性化型（地方移住支援を除く）を統合）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。

また、今年度からは機構独自の基準を廃止し、連携分野を拡大しやすくする等の制度改正をしたほか、連携の際には協定締結を不要として地方公共団体の事務負荷を軽減しており、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。



■ 住宅融資保険事業における取組み（【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。

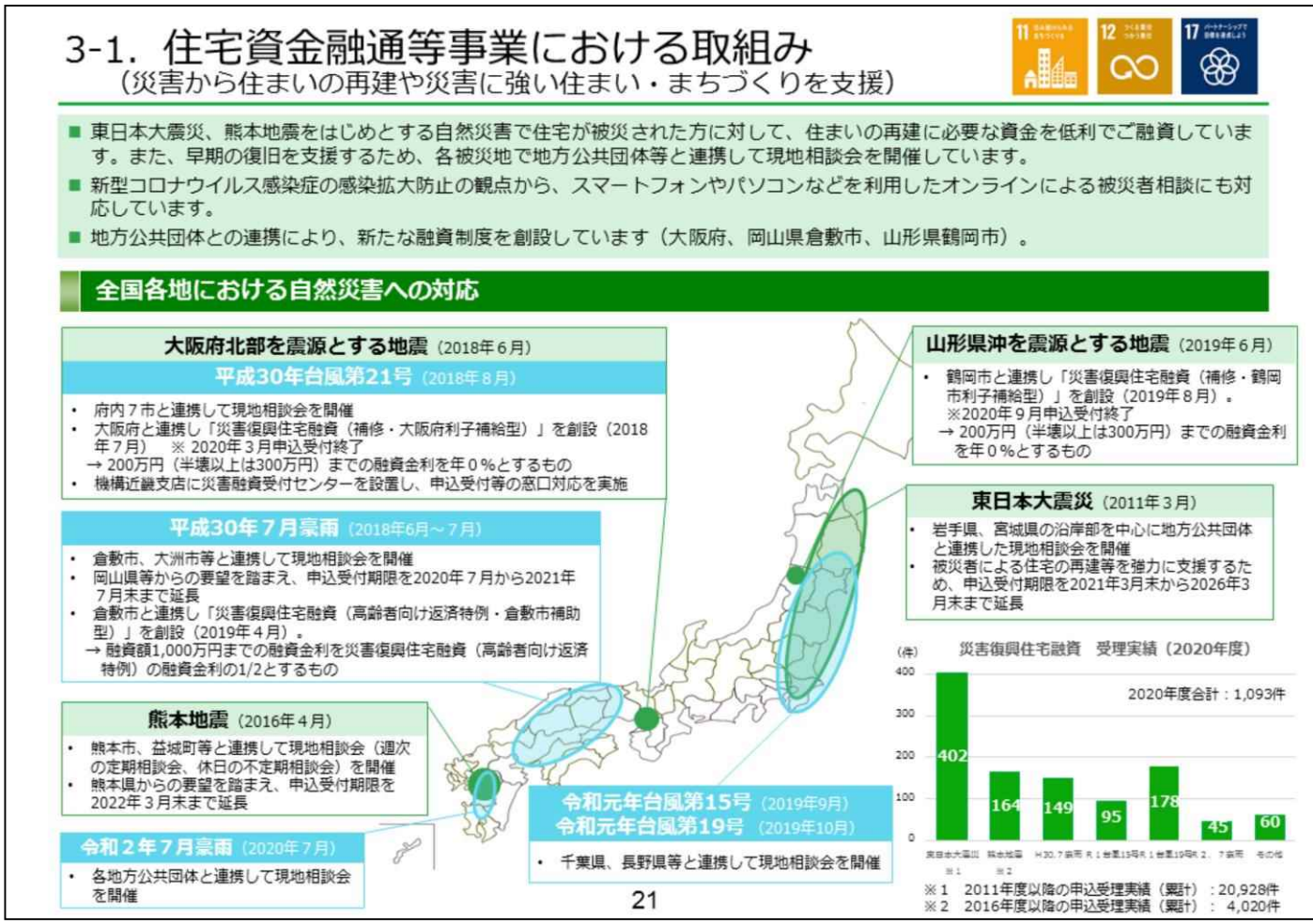
・リコース型　：相続人に対して残債務を請求します。
・ノンリコース型：相続人に対して残債務を請求しません。

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。

2021年3月末時点では、取扱金融機関数は71機関で、全ての都道府県でご利用いただいており、2020年度の付保申請戸数は1,162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くとともに、取扱金融機関の増加にも努めてまいります。



■ 住宅資金融通等事業における取組み
（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。

■ 住宅資金融通等事業における取組み（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」を昨年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。

■ 国外の機関との情報交換等

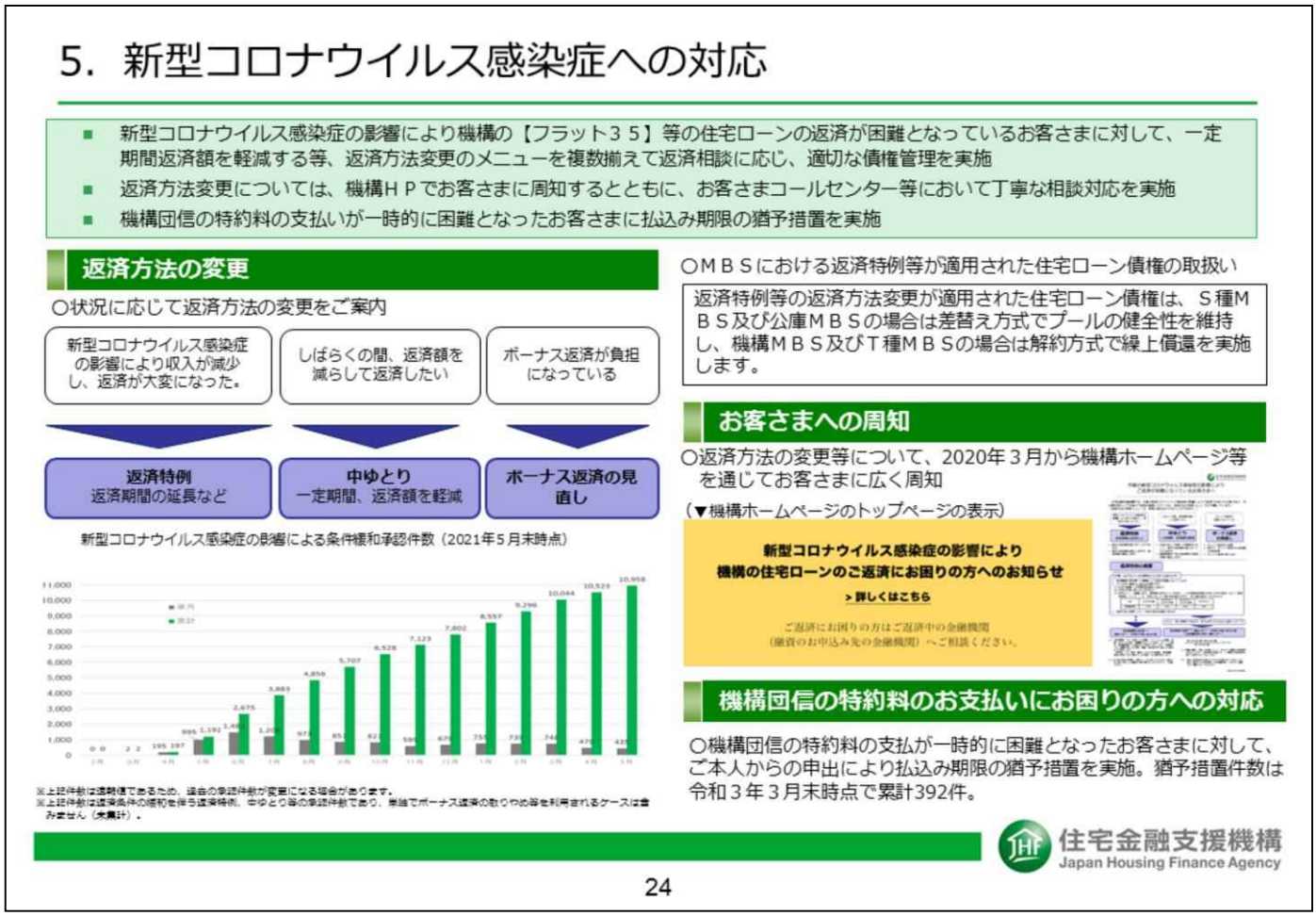
2018年8月に施行された海外インフラ展開法に基づき、諸外国における住宅金融制度の構築等の支援を目的として、相手国の人材育成に取り組んでいます。

海外インフラ展開法に基づく取組として、2020年11月及び12月に国土交通省のご支援のもと、覚書を締結したマレーシア、モンゴル国、カザフスタン共和国及びミャンマー連邦共和国の政府関係機関等の役職員及び各国の政府機関等の職員に対して、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。

また、国土交通省のご支援のもと、タイ王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、同国の政府機関や企業へのヒアリング等を通じて情報収集・課題整理を実施しました。本内容については、2021年5月に我が国事業者に対して情報共有を実施しています。

グリーン住宅金融の普及への取組として、2020年度には、キルギス国立住宅抵当公社（SMC：State Mortgage Company of Kyrgyzstan）とグリーン住宅金融の分野を含む情報交換等を柱とする関係強化の覚書を締結しました。引き続き、グリーンボンドを含むグリーン住宅金融に関する情報交換を行い、新興国における省エネ住宅の普及等に向けて取り組んでまいります。

また、2019年11月に実施したグリーン住宅金融に関する研修に参加したフィリピン共和国の政府関係機関が、同研修で得た情報等を活かして、省エネルギー性に優れた住宅の取得者等へ長期固定金利の住宅ローンを提供する制度の導入を発表しました。2021年3月に行われた制度導入発表会では、機構主催の研修で得た知識が本制度の設計に活かされたこと等が発表されました。



■ 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は2020年6月まで増加しておりましたが、足元は減少傾向にあります。

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. 2021年度債券発行計画等

1．債券発行計画

（単位：億円）			2019年度		2020年度		2021年度	
			計画	実績	計画	実績	計画	実績
資産担保証券（機構ＭＢＳ）			25,170	19,876	22,251	19,144	21,840	(4,463)
うち Ｔ種ＭＢＳ			3,000	1,500	3,000	1,700	3,000	－
一般担保債券（機構ＳＢ）			6,100〔5,600〕	6,100	7,150 [6,900]	7,150	4,600	(1,800)
	発行年限	3年	－	－	－	400	－	－
		5年		3,200		3,050		(800)
		10年		1,200		1,700		(200)
		15年		450		950		(300)
		20年		550		450		(200)
		30年		700		500		(300)
		40年		－		100		－
政府保証債（グリーンボンド）			－	－	－	－	2,200	(1,000)

※（　）内は2021年6月末時点の実績です。
※ 2019年度及び2020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。

住宅金融支援機構 Japan Housing Finance Agency

26

■ 債券発行計画

資産担保証券（機構MBS）の2020年度発行実績は旧住宅金融公庫時代の貸出債権を裏付資産とするT種MBS1,700億円を含めて合計1兆9,144億円でした。2021年度はT種MBS3,000億円を含めて2兆1,840億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したとおり、4,463億円をすでに発行しています。

一般担保債券（機構SB ）の2020年度の発行実績は7,150億円でしたが、2021年度は4,600億円の発行を計画しています。なお、足元4～6月では、SBは1,800億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2,200億円の発行を計画しています。
こちらは機構のグリーンボンドに政府保証を付け、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ボンドです。なお、足元6月に、5年債で1,000億円を発行しています。

今後の具体的な発行年限及び発行額は、MBS・SBともに【フラット35】の買取状況や金利動向等の市場環境、資金需要等を踏まえつつ決定してまいります。
（参考）SB第2四半期発行予定年限
　7月 ： 5年債、10年債、15年債（グリーンボンド）、20年債（グリーンボンド）
　8月 ： 5年債、15年債（グリーンボンド）、20年債

２．ＭＢＳの未償還残高総額の減少による繰上償還及びＴ種ＭＢＳの発行状況

ＭＢＳの未償還残高総額の減少による繰上償還の実施状況（2020年４月以降）

2018年度から繰上償還を実施しており、2019年度末までに貸付債権担保第１～９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
2020年４月10日	貸付債権担保第10、13回住宅金融公庫債券	貸付債権担保第10、13回住宅金融公庫債券
2020年10月９日	貸付債権担保第12、14、16、18回住宅金融公庫債券	貸付債権担保第14、16、18回住宅金融公庫債券
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、14、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、14、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、2、3、4、5回住宅金融公庫債券	2021年９月24日に公表予定
2022年4月8日	2021年９月24日に公表予定	

Ｔ種ＭＢＳの発行状況

	第１回債	第２回債	第３回債	第４回債	第５回債	第６回債	第７回債	第８回債	第９回債
発行額	500億円	500億円	1,000億円	500億円	500億円	500億円	500億円	700億円	500億円
利率	0.16%	0.18%	0.16%	0.08%	0.16%	0.06%	0.14%	0.13%	0.13%
ローンチスプレッド	27bp (0.27%)	26bp (0.26%)	26bp (0.26%)	26bp (0.26%)	25bp (0.25%)	–	25bp (0.25%)	24bp (0.24%)	24bp (0.24%)
条件決定日	2018年6月22日	2018年8月24日	2018年11月22日	2019年11月22日	2019年12月19日	2020年2月28日	2020年6月19日	2020年10月21日	2021年1月27日
発行日	2018年6月29日	2018年8月31日	2018年11月30日	2019年11月29日	2019年12月26日	2020年3月6日	2020年6月26日	2020年10月28日	2021年2月3日

住宅金融支援機構 Japan Housing Finance Agency

27

■ MBSの未償還残高総額の減少による繰上償還及びT種MBSの発行状況

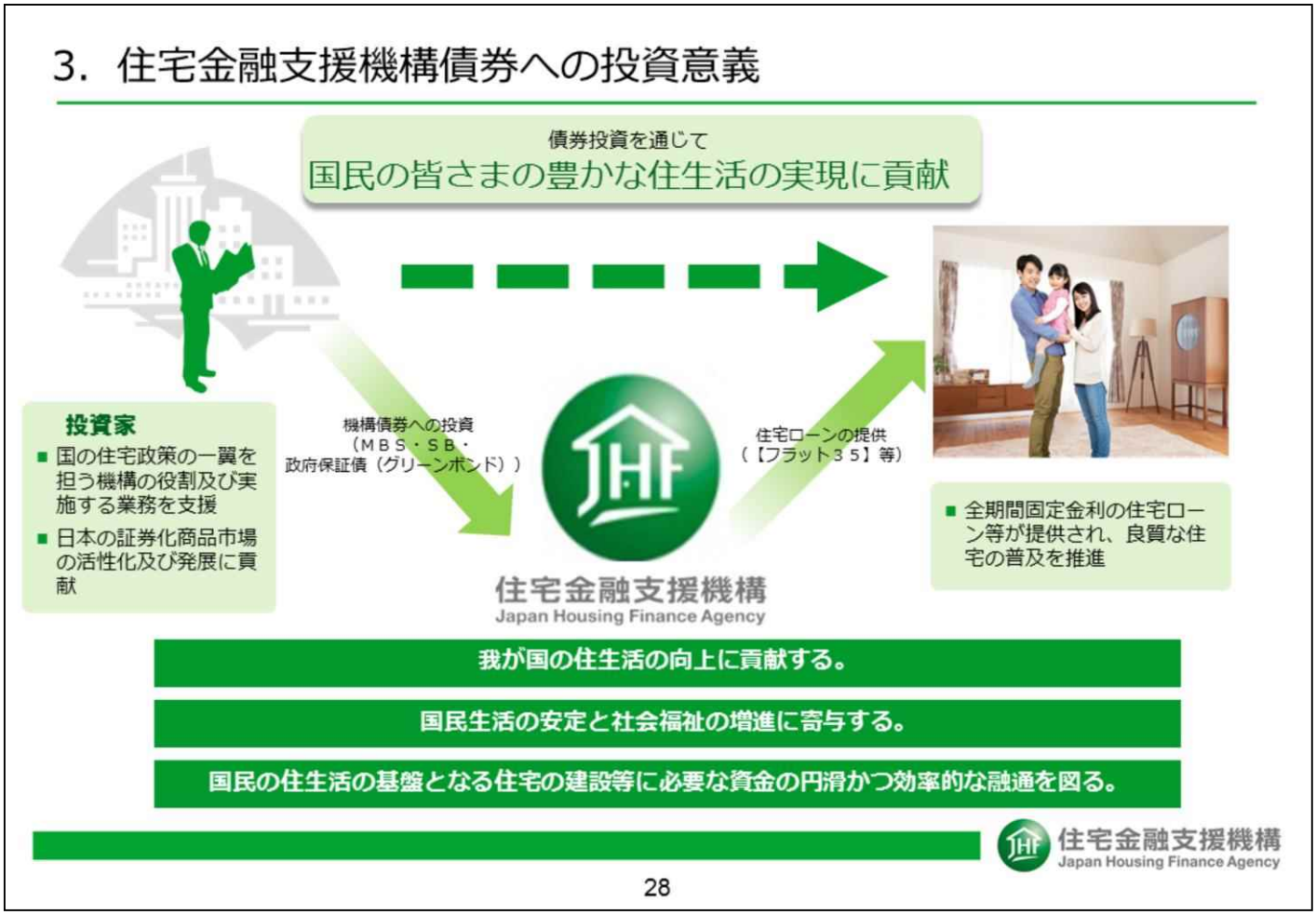
「未償還残高総額の減少による繰上償還」いわゆる「クリーンアップコール」は、2018年4月に住宅金融支援機構として初めて実施して以降、資料に記載の繰上償還対象回号について実施しています。

次回は「予定回号」としてお知らせしています第15回、17回、30回及びS種1回～5回住宅金融公庫債券のうち、2021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８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2021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。

資金調達の多様化の一環として2018年度から発行しているT種MBSについては、2020年度までに、第1回債から第9回債までの9回、合計5,200億円を発行しました。

今後の発行時期については、資金需要や金利動向等の市場環境を踏まえつつ決定してまいります。



■ 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、ご理解を賜れればと存じます。

Ⅴ. 2020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 （買取ｾｸﾞﾒﾝﾄ）		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 （保証ｾｸﾞﾒﾝﾄ）			【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 （貸付ｾｸﾞﾒﾝﾄ）		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 （協会ｾｸﾞﾒﾝﾄ）	（団信ｾｸﾞﾒﾝﾄ）	【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)
			（求償等ｾｸﾞﾒﾝﾄ）	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	－

30

■ 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）

	2019事業年度			2020事業年度					
	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(▲)	増減	当期総利益・当期総損失(▲)	増減	利益剰余金・繰越欠損金(▲)	増減
証券化支援勘定	592	596	4,736	935	343	**955**	**359**	5,680	943
債権譲受業務経理（買取ｾｸﾞﾒﾝﾄ）	594	598	4,842	895	301	914	316	5,745	903
債務保証等業務経理（保証ｾｸﾞﾒﾝﾄ）	▲ 2	▲ 2	▲ 105	41	43	41	43	▲ 65	41
住宅融資保険勘定	67	69	226	73	6	**76**	**7**	299	73
財形住宅資金貸付勘定	▲ 0.4	0.1	369	3.7	4.1	**4.1**	**4.0**	373	4
住宅資金貸付等勘定	43	52	3,557	159	116	**168**	**115**	3,716	159
住宅資金貸付等業務経理（貸付ｾｸﾞﾒﾝﾄ）	34	38	392	97	63	100	62	489	97
保証協会承継業務経理（協会ｾｸﾞﾒﾝﾄ）	8	14	3,166	62	53	67	53	3,227	62
団信ｾｸﾞﾒﾝﾄ	10	15	2,983	44	34	49	34	3,027	44
求償等ｾｸﾞﾒﾝﾄ	▲ 1	▲ 1	183	18	19	19	19	200	18
＜小計＞	701	718	8,889	1,171	470	**1,203**	**485**	10,068	1,179
既往債権管理勘定	796	796	4,348	1,207	411	**1,207**	**411**	5,555	1,207
法人全体＜合計＞	1,498	1,514	13,237	2,378	881	**2,410**	**896**	15,623	2,386

住宅金融支援機構 Japan Housing Finance Agency

※ 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。
※ 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るものです。

31

■勘定別の当期総利益等

(1)当期総利益

・2020事業年度（当年度）は、全勘定で当期総利益を計上し、利益額は全勘定で2019事業年度（前年度）を上回りました。

・当期総利益は、法人全体では2,410億円（対前年度＋896億円）、既往債権管理勘定を除く4勘定（政府方針に基づく政策の実現に向けて行う事業の勘定）では1,203億円（対前年度＋485億円）となりました。

・主な増益要因は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による貸倒損失に備えるために、2019事業年度決算において貸倒引当金を積み増しました（＋612億円）が、令和2年度の貸倒実績等を反映した結果、貸倒引当金戻入（＋110億円）が発生したためです（対前年度＋721億円）。

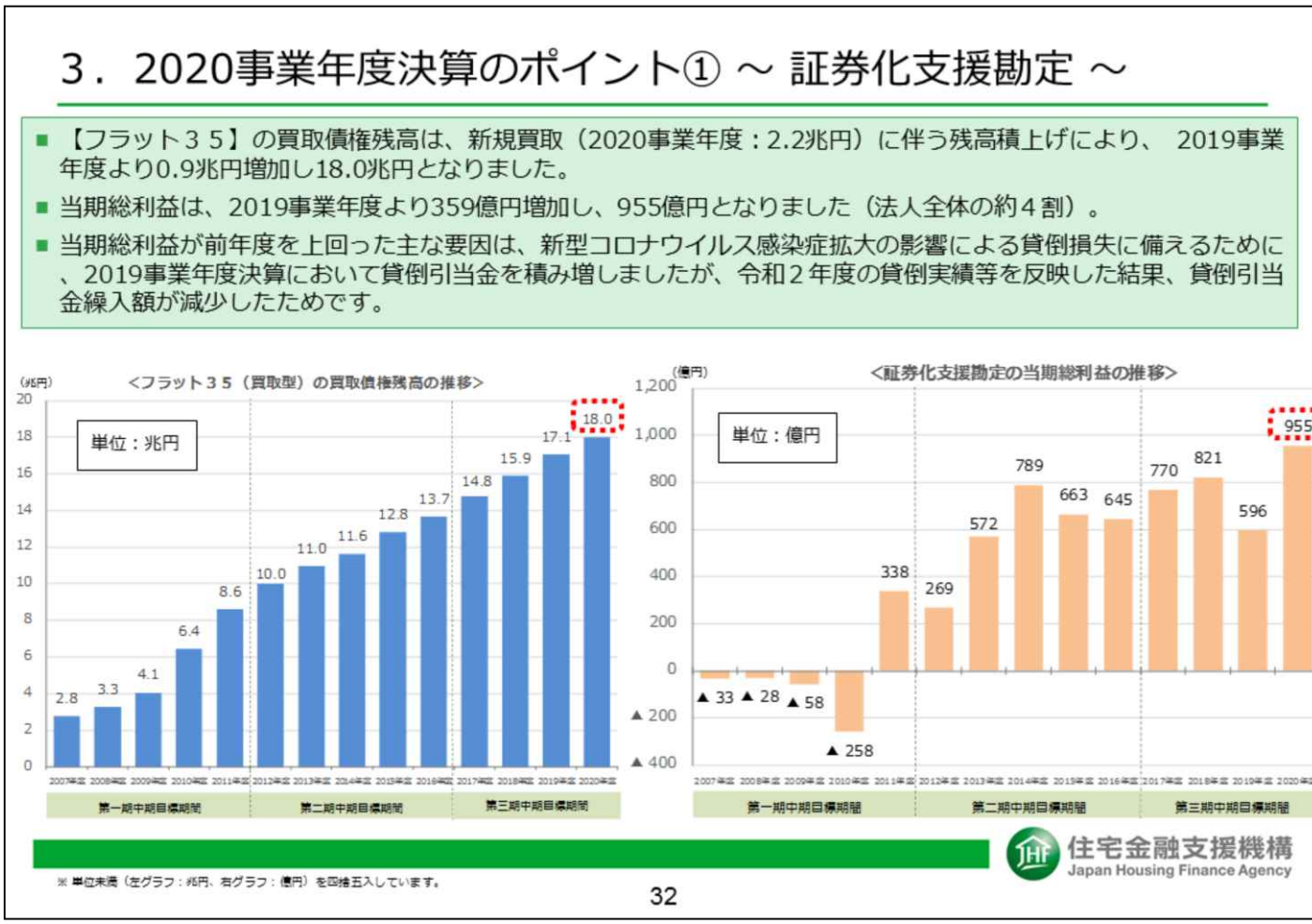
・なお、貸倒引当金の算出における新型コロナウイルス感染症の影響を、財務諸表における「重要な会計方針」の追加情報として引き続き開示しています。具体の金額等については、機構HPにおいて公表している財務諸表の「重要な会計方針」をご参照ください。

(2)利益剰余金

・第三期中期目標期間の最終年度である令和2年度の積立金（利益剰余金1兆5,623億円）のうち、将来の損失の発生等に備えるために必要な額は第四期中期目標期間に繰り越し、残額の886億円は国庫納付します。

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「1．2020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。



■ 2020事業年度決算のポイント① ～ 証券化支援勘定 ～

(1)【フラット35(買取型)】の買取債権残高の推移(左グラフ)

・【フラット35】の買取債権残高は、2019事業年度より0.9兆円増加し、18.0兆円となりました。

・対前年度伸び率は、2020事業年度は＋5%程度であり、買取債権残高は順調に伸長しています。

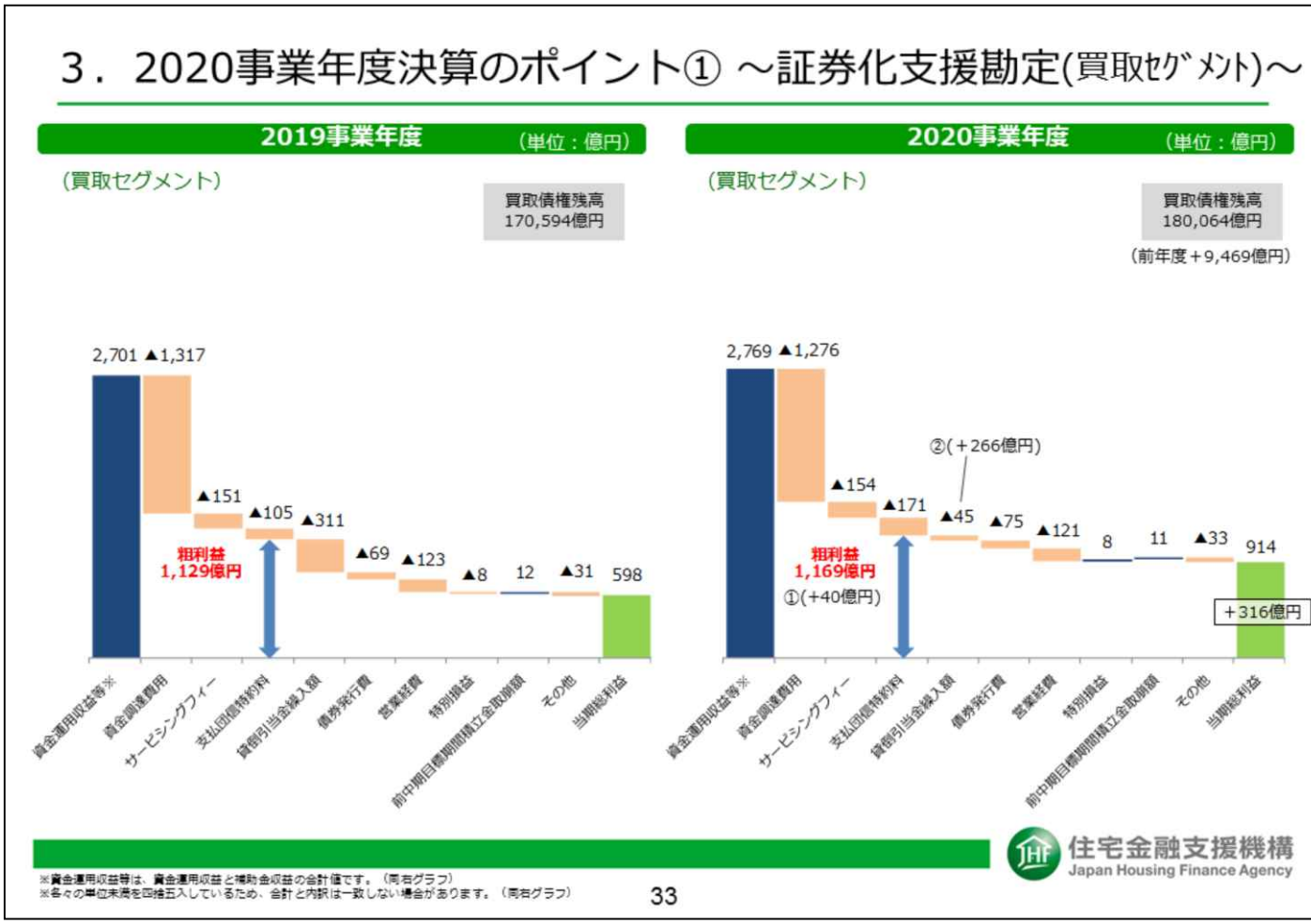
・買取債権残高が増加した主な要因は、新規買取債権による残高積み上げによるものです。

(2)証券化支援勘定の当期総利益の推移(右グラフ)

・当期総利益は、2020事業年度は2019事業年度より359億円増加し、955億円となりました。

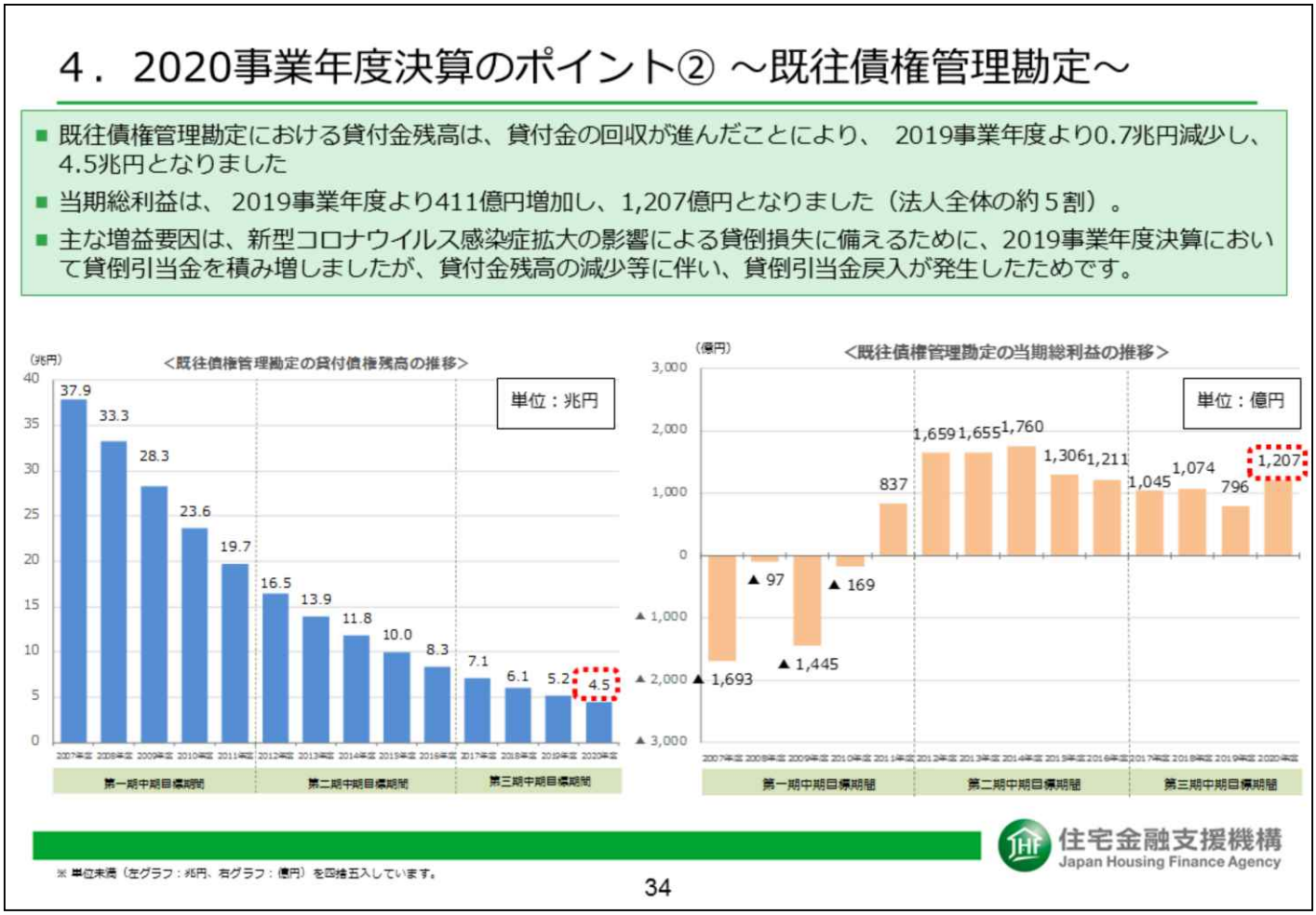
・当期総利益が前年度を上回った主な要因は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による貸倒損失に備えるために、2019事業年度決算において貸倒引当金を積み増しましたが、令和2年度の貸倒実績等を反映した結果、貸倒引当金繰入額が減少したためです。

・2020事業年度における当期総利益は前年度を上回り、証券化支援勘定は、法人全体の当期総利益の約4割となっています。



■ 2020事業年度決算のポイント① ～証券化支援勘定(買取ｾｸﾞﾒﾝﾄ)～

・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914億円（対前年度＋316億円）となった主な要因は次のとおりです。
① 調達金利の低下等に伴う粗利益の増加:+40億円
② 2019事業年度決算では、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による貸倒損失に備えるために、貸倒引当金を積み増しました（+311億円）が、令和2年度の貸倒実績等を反映した結果、貸倒引当金繰入額が減少（+45億円）：＋266億円（+311億円－45億円）



■ 2020事業年度決算のポイント② ～既往債権管理勘定～

(1)既往債権管理勘定の貸付債権残高の推移(左グラフ)

・既往債権管理勘定は、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あり、新たな債権は発生しないため、貸付金の回収が進むと貸付金残高は減少します。

・既往債権管理勘定の貸付金残高は、前年度より0.7兆円減少し、4.5兆円となりました。

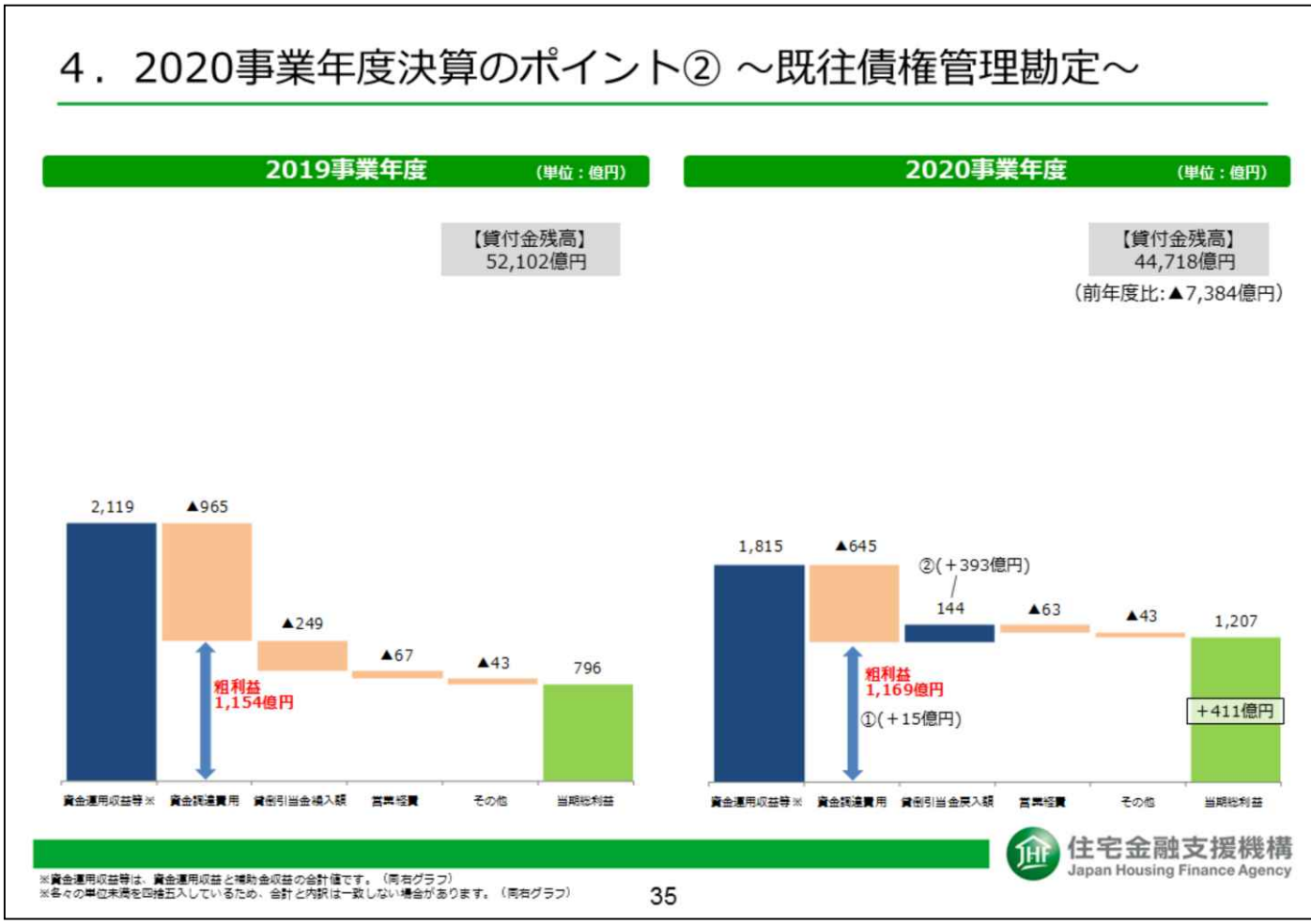
・足下の数年度においては、対前年度比14%程度の減少で推移してきました。

(2)既往債権管理勘定の当期総利益の推移(右グラフ)

・当期総利益は、2020事業年度は前年度より411億円増加し、1,207億円となりました。

・当期総利益が前年度を上回った主な要因は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による貸倒損失に備えるために、2019事業年度決算において貸倒引当金を積み増しましたが、貸付金残高の減少等に伴い、貸倒引当金戻入が発生したためです。

・2020事業年度における当期総利益は前年度を上回り、既往債権管理勘定は、法人全体の当期総利益の約5割となっています。



■ 2020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1,207億円（対前年度＋411億円）となった主な要因は次のとおりです。
① 貸付金残高の減少による資金運用収益等の減少よりも、資金調達費用の減少が上回ったことにより、粗利益は増加：+15億円
② 2019事業年度決算では、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による貸倒損失に備えるために、貸倒引当金を積み増しました（+249億円）が、貸付金残高の減少等に伴い、貸倒引当金戻入（+144億円）が発生：合計＋393億円（+249億円+144億円）

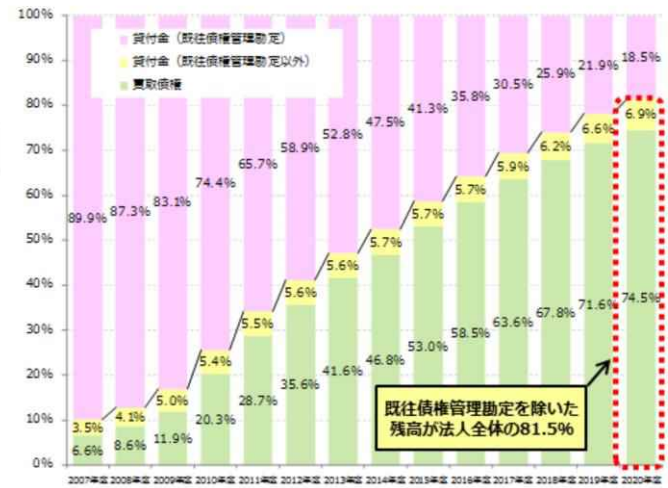
5．法人全体の買取債権・貸付金の状況

- 法人全体の買取債権及び貸付金の合計残高は、 2019事業年度より0.4兆円増加し、24.2兆円となりました。
- 買取債権及び貸付金（既往債権管理勘定以外）の残高割合は、法人全体の8割を超えています（81.5%）。

買取債権・貸付金の残高推移

※ 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。

買取債権と貸付金の残高割合推移



※ 小数第１位未満を四捨五入しています。

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

36

■ 法人全体の買取債権・貸付金の状況

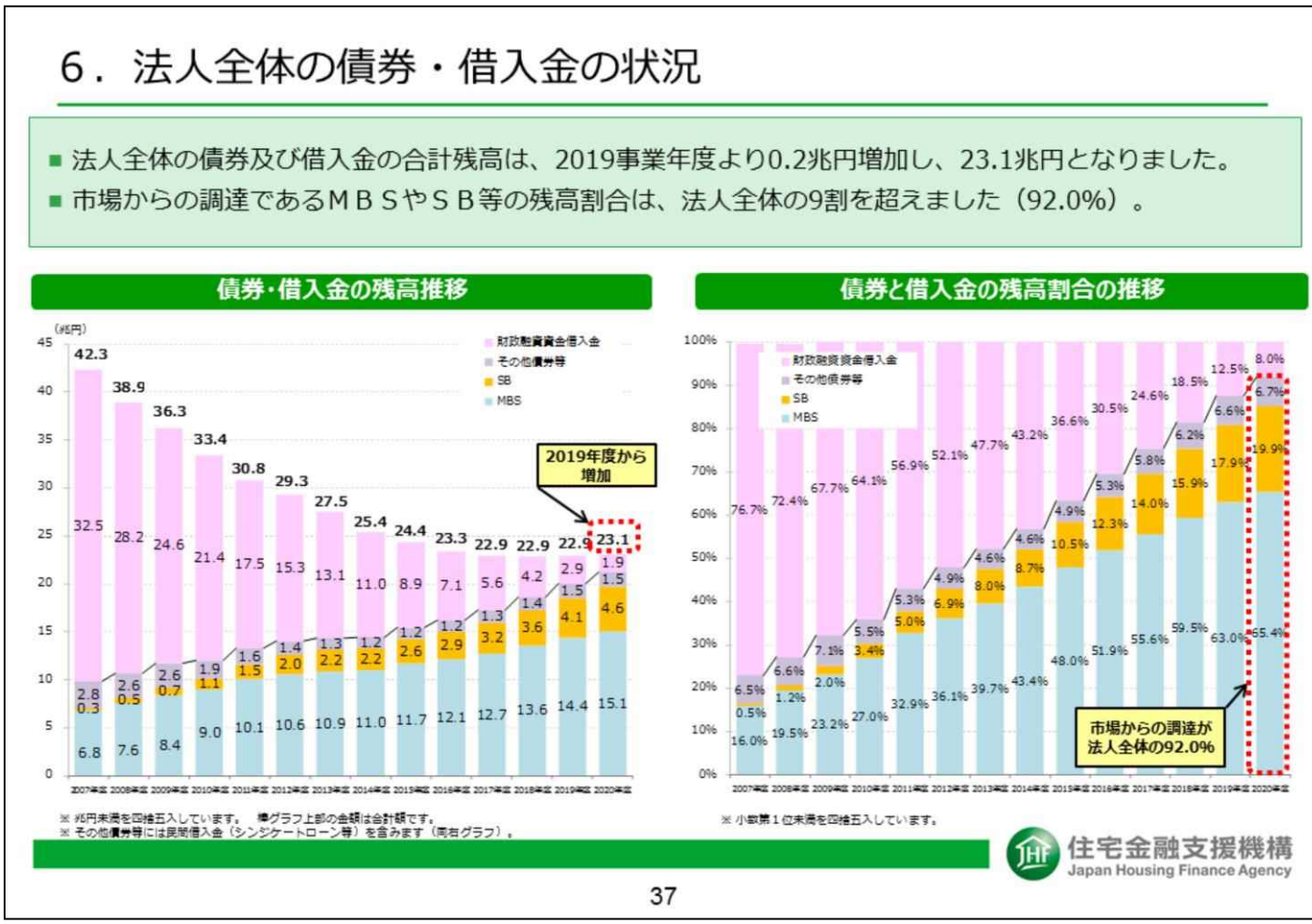
(1)残高推移（左グラフ）

・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0.4兆円増加し、24.2兆円になりました。
・買取債権残高（緑色）及び既往債権管理勘定以外の貸付金残高（黄色）が対前年度1.1兆円増加する一方、既往債権管理勘定の貸付金残高（ピンク色）は貸付金の回収が進み、対前年度0.7兆円減少となりました。

・法人全体の買取債権及び貸付金の合計残高は、2018事業年度に増加に転じ、2020事業年度も引き続き増加しています。

(2)割合推移（右グラフ）

・法人全体の買取債権及び貸付金の合計残高に占める既往債権管理勘定以外の債権残高の割合は年々高まり、2020事業年度では81.5%となっています。



■ 法人全体の債券・借入金の状況

(1)残高推移（左グラフ）

・法人全体の債券及び借入金の合計残高は、新規調達額が償還額を上回ったことにより、2019事業年度より0.2兆円増加して23.1兆円となりました。

・【フラット３５】の買取債権残高の伸び等に従いＭＢＳ（水色）の残高は0.7兆円程度増加しています。ＭＢＳに加えてＳＢ（オレンジ色）も増加しています。

・一方で、国からの借入である財政融資資金借入金（ピンク色）は旧住宅金融公庫時代の借入に係るものを除くと災害等に限定していますので、借入残高は借入金の償還に伴い年々減少します。2020事業年度は1兆円の償還により、残高は1.9兆円となっています。

(2)割合推移（右グラフ）

・法人全体の債券・借入金の合計残高に占める市場からの調達（ＭＢＳ、ＳＢ及びその他債券等）残高の割合は法人全体の調達の92%となりました。

・2017事業年度から法人全体の債券及び借入金の合計残高がほぼ横ばいで推移する中、住宅金融支援機構の資金調達が市場からの調達に大きくシフトしている傾向を改めてご確認いただくことができます。

７．第三期中期目標期間終了後の積立金の処分（第四期中期目標期間への繰越し）

- 第三期中期目標期間の最終事業年度である令和２年度末における積立金は、将来の信用リスクや金利変動リスク等に備えるとともに、既往債権管理勘定について安定的に事業を終了させる観点等から、住宅金融支援機構法等に基づき主務大臣の承認を受けた額を第四期中期目標期間に繰り越しています。
- なお、証券化支援勘定及び財形住宅資金貸付勘定については、積立金から主務大臣承認額を控除した残額を下表のとおり国庫納付します。

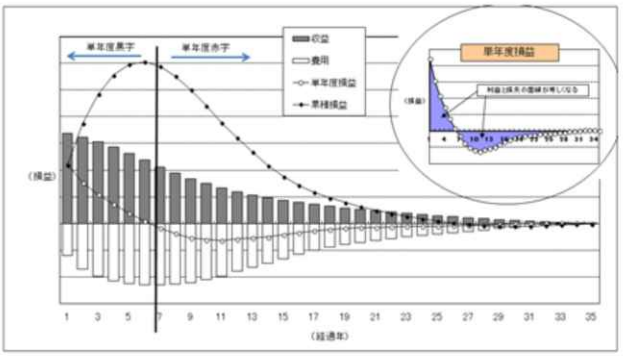
【第四期中期目標期間への積立金繰越し額・国庫納付額】

（単位：億円）

	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	住宅資金貸付等勘定	既往債権管理勘定
積立金の額	5,680	299	373	3,716	5,555
第四期中期目標期間に繰り越すものとして主務大臣の承認を受けた金額	4,907	299	259	3,716	5,555
国庫納付額	772	－	114	－	－

【信用リスクの損益構造（イメージ）】

証券化支援事業等の信用リスク及び金利変動リスクについては、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ます。



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

38

■ 第三期中期目標期間終了後の積立金の処分（第四期中期目標期間への繰越し）

第三期中期目標期間の最終事業年度である令和２年度末における積立金は、将来の信用リスクや金利変動リスク等に備えるとともに、既往債権管理勘定について安定的に事業を終了させる観点等から、住宅金融支援機構法等に基づき主務大臣の承認を受けた額を第四期中期目標期間に繰り越しています。

8．リスク管理債権の状況

■ リスク管理債権の状況は、2019年度から増加しました。
- リスク管理債権残高　8,414億円（対前年度　777億円増加）
- 貸付金残高に対する比率　3.48%（対前年度　0.28ポイント増加）

（単位：億円、%）

番号	区分	2019年度（ア）			2020年度（イ）			（イ）－（ア）		
		既往債権等 ※1	買取債権	合計	既往債権等 ※1	買取債権	合計	既往債権等 ※1	買取債権	合計
1	破綻先債権額　(A) ※2	479	172	651	433	197	630	△ 46	25	△ 21
2	延滞債権額　(B) ※3	1,815	482	2,297	1,575	529	2,104	△ 241	47	△ 194
3	3か月以上延滞債権額　(C) ※4	499	203	703	411	236	647	△ 88	32	△ 55
4	小計　(D)=(A)+(B)+(C)	2,794	857	3,651	2,419	962	3,381	△ 375	104	△ 270
5	比率　(D) / (G)×100	4.10	0.50	1.53	3.91	0.53	1.40	△ 0.19	0.03	△ 0.13
6	貸出条件緩和債権額　(E)	3,377	609	3,986	3,234	1,800	5,034	△ 144	1,191	1,048
7	合計　(F)=(A)+(B)+(C)+(E)	6,171	1,466	7,637	5,653	2,762	8,414	△ 518	1,295	777
8	比率　(F) / (G)×100	9.05	0.86	3.20	9.14	1.53	3.48	0.09	0.67	0.28
9	貸付金残高　(G)	68,185	170,594	238,779	61,837	180,064	241,900	△ 6,349	9,469	3,121

(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及び求償債権です。
※2 「破綻先債権額(A)」とは、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金残高の合計額です。
※3 「延滞債権額(B)」とは、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金残高の合計額です。
※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金残高の合計額（破綻先債権額(A)及び延滞債権額(B)を除きます。）です。

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

39

■ リスク管理債権の状況

破綻先債権額、延滞債権額及び3か月以上延滞債権額は減少したものの、新型コロナウィルス感染症の影響により返済にお困りのお客さまに引き続き安心して今後のご返済を継続いただくため、返済方法の変更により対応した結果、貸出条件緩和債権が増加し、リスク管理債権額は、7行目の「合計」欄の2020年度の「既往債権と買取債権の合計」で8,414億円となり、対前年度777億円の増加となっています。8行目のリスク管理債権の「比率」もトータルで3.48%となり対前年度0.28ポイントの増加となっています。

このうち、既往債権等については、破綻先債権額、延滞債権額、3か月以上延滞債権額及び貸出条件緩和債権額についていずれも減少となり、リスク管理債権額は表の7行目記載のとおり、2020年度は5,653億円と対前年度518億円の減少となっていますが、貸付金残高についても6,349億円減少したことにより、8行目のリスク管理債権の「比率」は、対前年度0.09ポイントの増加となっています。

また、買取債権については、破綻先債権額、延滞債権額及び3か月以上延滞債権額が増加していることに加え、貸出条件緩和債権額が1,191億円増加したことにより、リスク管理債権額は、表の7行目記載のとおり、2020年度で2,762億円と対前年度1,295億円の増加となっています。8行目のリスク管理債権の「比率」も、対前年度0.67ポイントの増加となっています。

＜参考資料＞

1．2020事業年度における各勘定等の損益の状況
2．事業の実績

１－１．2020事業年度決算　証券化支援勘定　損益の状況

- 当期総利益は955億円となり、前年度より359億円の増益となりました。
- 主な増益要因は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による貸倒損失に備えるために、2019事業年度決算において貸倒引当金を積み増しましたが、令和２年度の貸倒実績等を反映した結果、貸倒引当金繰入額が減少したためです。

2019事業年度　損益計算書（単位：億円）

経常費用 2,132		経常収益 2,724	
資金調達費用	1,317	資金運用収益	2,064
保険引受費用	16	保険引受収益	1
内 責任準備金繰入	7	内 責任準備金戻入	-
役務取引等費用	159	役務取引等収益	1
その他業務費用	85	補助金等収益	652
営業経費	124	その他業務収益	0.4
その他経常費用	431	その他経常収益	5
内 貸倒引当金繰入額	311		
特別損失	9	特別利益	1
当期総利益 596		積立金取崩額	13

経常利益 592

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
内 責任準備金繰入	-	内 責任準備金戻入	28
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	特別利益	9
当期総利益 955		積立金取崩額	12

経常利益 935

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

※ 特別損益は、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。

１－２．証券化支援勘定におけるセグメント別損益の状況

債権譲受業務　買取セグ

当期総利益は914億円となり、前年度より316億円の増益となりました。
主な増益要因は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による貸倒損失に備えるために、 2019事業年度決算において貸倒引当金を積み増しましたが、令和２年度の貸倒実績等を反映した結果、貸倒引当金繰入額が減少したためです。

債務保証等業務　保証セグ

当期総利益は41億円となり、前年度より43億円の増益となりました。
主な増益要因は、責任準備金を将来収支分析の手法を用いて合理的に算出した結果、責任準備金戻入が発生したためです。

2019事業年度　損益計算書（単位：億円）

債権譲受業務（買取セグ）

経常費用 2,113

資金調達費用	1,317
役務取引等費用	158
その他業務費用	85
営業経費	123
その他経常費用	430
内 貸倒引当金繰入額	311
特別損失	9
当期総利益	598

経常利益 594

経常収益 2,707

資金運用収益	2,063
補助金等収益	638
その他業務収益	0.4
その他経常収益	5
特別利益	1
積立金取崩額	12

債務保証等業務（保証セグ）

経常費用 19

保険引受費用	16
内、責任準備金繰入	7
役務取引等費用	0.3
営業経費	2
その他経常費用	1

経常損失 2

積立金取崩額 0.1

経常収益 17

資金運用収益	1
保険引受収益	1
内、責任準備金戻入	－
役務取引等収益	1
補助金等収益	14
その他経常収益	0.0
当期総損失	2

2020事業年度　損益計算書（単位：億円）

債権譲受業務（買取セグ）

経常費用 1,880

資金調達費用	1,276
役務取引等費用	161
その他業務費用	91
営業経費	121
その他経常費用	231
内 貸倒引当金繰入額	45
当期総利益	914

特別損失 1

経常利益 895

経常収益 2,774

資金運用収益	2,186
補助金等収益	583
その他業務収益	0.3
その他経常収益	5
特別利益	9
積立金取崩額	11

債務保証等業務（保証セグ）

経常費用 11

保険引受費用	8
内、責任準備金繰入	－
役務取引等費用	0.3
営業経費	2
その他経常費用	1
当期総利益	41

経常利益 41

積立金取崩額 0.1

経常収益 52

資金運用収益	1
保険引受収益	29
内、責任準備金戻入	28
役務取引等収益	1
補助金等収益	21
その他経常収益	0.0

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

※ 特別損益は、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。

1－3．2020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76億円となり、前年度より7億円の増益となりました。
- 主な増益要因は、付保残高の増加等により保険引受収益が増加したためです。

2019事業年度　損益計算書（単位：億円）

経常費用 33	
資金調達費用	－
保険引受費用	16
役務取引等費用	0.2
営業経費	16
その他経常費用	1

経常収益 100	
資金運用収益	21
保険引受収益	78
内 正味保険料収入	56
内 責任準備金戻入	22
その他経常収益	0.2

当期総利益 69

経常利益 67

積立金取崩額 2

2020事業年度　損益計算書（単位：億円）

経常費用 38	
資金調達費用	－
保険引受費用	19
役務取引等費用	0.4
営業経費	19
その他経常費用	0.5

経常収益 112	
資金運用収益	20
保険引受収益	92
内 正味保険料収入	68
内 責任準備金戻入	25
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

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

※ 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。

１－４． 2020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４億円となり、前年度より４億円の増益となりました。
- 主な増益要因は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による貸倒損失に備えるために、 2019事業年度決算において貸倒引当金を積み増しましたが、令和２年度の貸倒実績等を反映した結果、貸倒引当金戻入が発生したためです。

2019事業年度　損益計算書（単位：億円）

経常費用 19		経常収益 18	
資金調達費用	8	資金運用収益	18
役務取引等費用	2	役務取引等収益	0.0
その他業務費用	0.1	補助金等収益	0.0
営業経費	6	その他経常収益	1
その他経常費用	3	内 貸倒引当金戻入額	－
内 貸倒引当金繰入額	3		

経常損失 0.4

当期総利益　0.1

積立金取崩額　1

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
役務取引等費用	2	役務取引等収益	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

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

※ 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。

１－５． 2020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168億円となり、前年度より115億円の増益となりました。
- 主な増益要因は、新型コロナウィルス感染症拡大の影響による貸倒損失に備えるために、2019事業年度決算において貸倒引当金を積み増しましたが、令和２年度の貸倒実績等を反映した結果、貸倒引当金戻入が発生したためです。

2019事業年度　損益計算書 （単位：億円）

経常費用 1,490		経常収益 1,533	
資金調達費用	108	資金運用収益	233
保険引受費用	1,236	保険引受収益	1,234
役務取引等費用	18	役務取引等収益	4
その他業務費用	10	補助金等収益	44
営業経費	69	その他経常収益	18
その他経常費用	49	内 貸倒引当金戻入額	－
内 貸倒引当金繰入額	49		

経常利益 43

当期総利益　52

積立金取崩額　10

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
役務取引等費用	17	役務取引等収益	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

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

※ 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。

１－６．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100億円となり前年度より62億円の増益となりました。主な増益要因は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による貸倒損失に備えるために、2019事業年度決算において貸倒引当金を積み増しましたが、令和２年度の貸倒実績等を反映した結果、貸倒引当金戻入が発生したためです。

【参考】						
貸付金残高（合計）	令和元年度末	1兆3,438億円	→	令和２年度末	1兆4,822億円	対前年度＋1,383億円
（内訳）災害復興住宅融資	同	2,844億円	→	同	2,900億円	同　＋56億円
賃貸住宅融資等	同	1兆　595億円	→	同	1兆1,922億円	同　＋1,327億円

保証協会承継業務　団信セグ

当期総利益は49億円となり前年度より34億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19億円となり、前年度より19億円の増益となりました。主な増益要因は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による貸倒損失に備えるために、2019事業年度決算において貸倒引当金を積み増しましたが、令和２年度の貸倒実績等を反映した結果、貸倒引当金戻入が発生したためです。

住宅資金貸付等業務（貸付セグ）

2019事業年度　損益計算書（単位：億円）

経常費用 205		経常収益 239	
資金調達費用	108	資金運用収益	186
役務取引等費用	11	役務取引等収益	4
その他業務費用	10	補助金等収益	44
営業経費	40	その他経常収益	5
その他経常費用	36	内、貸倒引当金戻入額	－
内　貸倒引当金繰入額	35		
当期総利益　38		経常利益 34	
		積立金取崩額	4

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
役務取引等費用	10	役務取引等収益	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

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

※ 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。

１－７．住宅資金貸付等勘定におけるセグメント別損益の状況

2019事業年度　損益計算書（単位：億円）　　**2020事業年度　損益計算書**（単位：億円）

保証協会承継業務（団信ヤク）【参考】

2019事業年度

経常費用 1,272	
保険引受費用	1,244
役務取引等費用	4
営業経費	24
その他経常費用	－

経常収益 1,282	
資金運用収益	39
保険引受収益	1,242
その他経常収益	0.5

経常利益 10

当期総利益　15

積立金取崩額　5

2020事業年度

経常費用 1,271	
保険引受費用	1,243
役務取引等費用	4
営業経費	24
その他経常費用	－

経常収益 1,315	
資金運用収益	37
保険引受収益	1,278
その他経常収益	0.0

当期総利益　49

経常利益 44

積立金取崩額　5

保証協会承継業務（求償等ヤク）【参考】

2019事業年度

経常費用 29	
資金調達費用	6
役務取引等費用	3
営業経費	5
その他経常費用	14
内　貸倒引当金繰入額	14

経常収益 27	
資金運用収益	14
役務取引等収益	1
その他経常収益	13
内　貸倒引当金戻入額	－

積立金取崩額 1

経常損失 1

当期総損失　1

2020事業年度

経常費用 13	
資金調達費用	5
役務取引等費用	3
営業経費	5
その他経常費用	－
内　貸倒引当金繰入額	－

経常収益 31	
資金運用収益	12
役務取引等収益	0.4
その他経常収益	19
内　貸倒引当金戻入額	7

当期総利益　19

経常利益 18

積立金取崩額 1

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

※　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。

１－８． 2020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1,207億円となり、前年度より411億円の増益となりました。
- 主な増益要因は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による貸倒損失に備えるために、 2019事業年度決算において貸倒引当金を積み増しましたが、貸付金残高の減少等に伴い、貸倒引当金戻入が発生したためです。

2019事業年度　損益計算書（単位：億円）

経常費用 1,370		経常収益 2,166	
資金調達費用	965	資金運用収益	2,119
役務取引等費用	83	役務取引等収益	0.0
その他業務費用	7	補助金等収益	0.1
営業経費	67	その他経常収益	47
その他経常費用	249	内 貸倒引当金戻入	－
内、貸倒引当金繰入	249		

当期総利益 796

経常利益 796

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
役務取引等費用	77	役務取引等収益	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

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

※ 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。

１－９． 2020事業年度決算　法人全体　損益の状況

- 当期総利益は2,410億円となり、前年度より896億円の増益となりました。
- 主な増益要因は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による貸倒損失に備えるために、 2019事業年度決算において貸倒引当金を積み増しました（＋612億円）が、令和２年度の貸倒実績等を反映した結果、貸倒引当金戻入（＋110億円）が発生したためです（対前年度＋721億円）。

2019事業年度　損益計算書（単位：億円）

経常費用 4,372		経常収益 5,869	
資金調達費用	2,359	資金運用収益	4,413
保険引受費用	747	保険引受収益	691
役務取引等費用	262	役務取引等収益	5
その他業務費用	99	補助金等収益	696
営業経費	278	その他業務収益	0.4
その他経常費用	627	その他経常収益	63
内 貸倒引当金繰入	612	内 貸倒引当金戻入	－
特別損失	9	特別利益	1
当期総利益 1,514		積立金取崩額	25

経常利益 1,498

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
役務取引等費用	259	役務取引等収益	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	特別利益	9
当期総利益 2,410		積立金取崩額	24

経常利益 2,378

※ 特別損益は、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。

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

【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

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

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。