

2025年度 投資家向け説明資料

2025年 7月 1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、2025年度における住宅金融支援機構の取組、2025年度債券発行計画、2024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	9
III. 2025年度における住宅金融支援機構の取組	17
IV. 2025年度債券発行計画等	27
V. 2024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」の中で、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

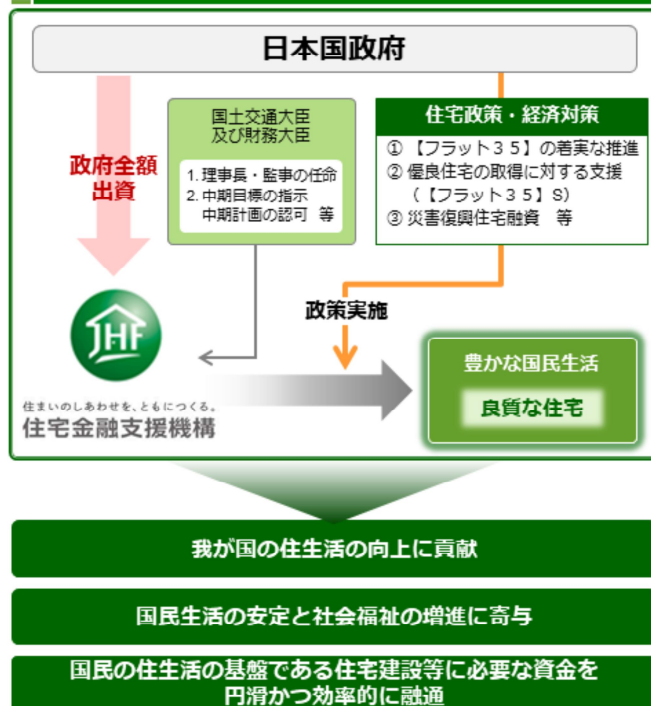
住宅金融支援機構の概要

- 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 国土交通大臣及び財務大臣
- 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な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な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な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 6,949億5,842万円（2025年3月31日時点、全額政府出資）
- 役員員数 943人（2025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 22兆円（2025年3月31日時点）

政府・政策との一体性



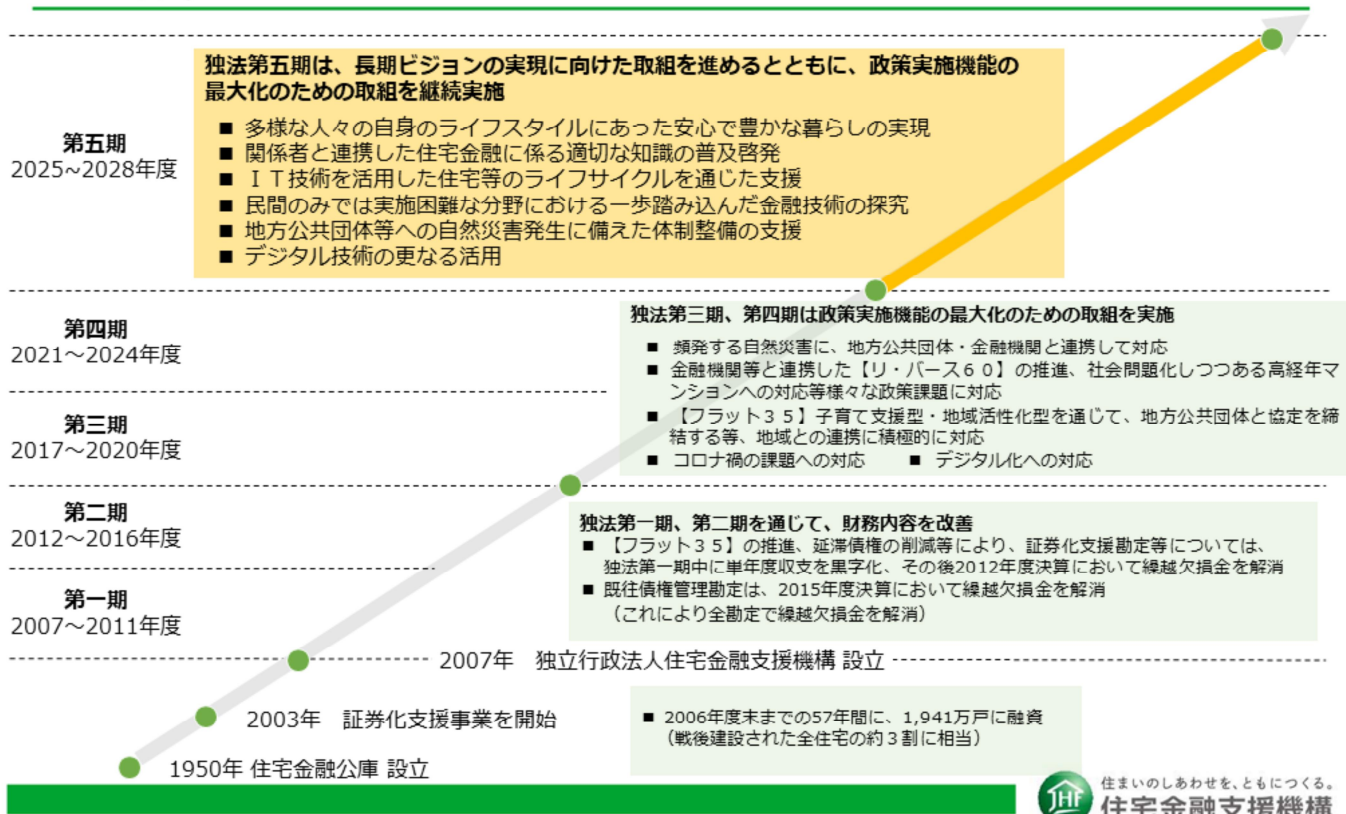
■ 政府・政策との一体性

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

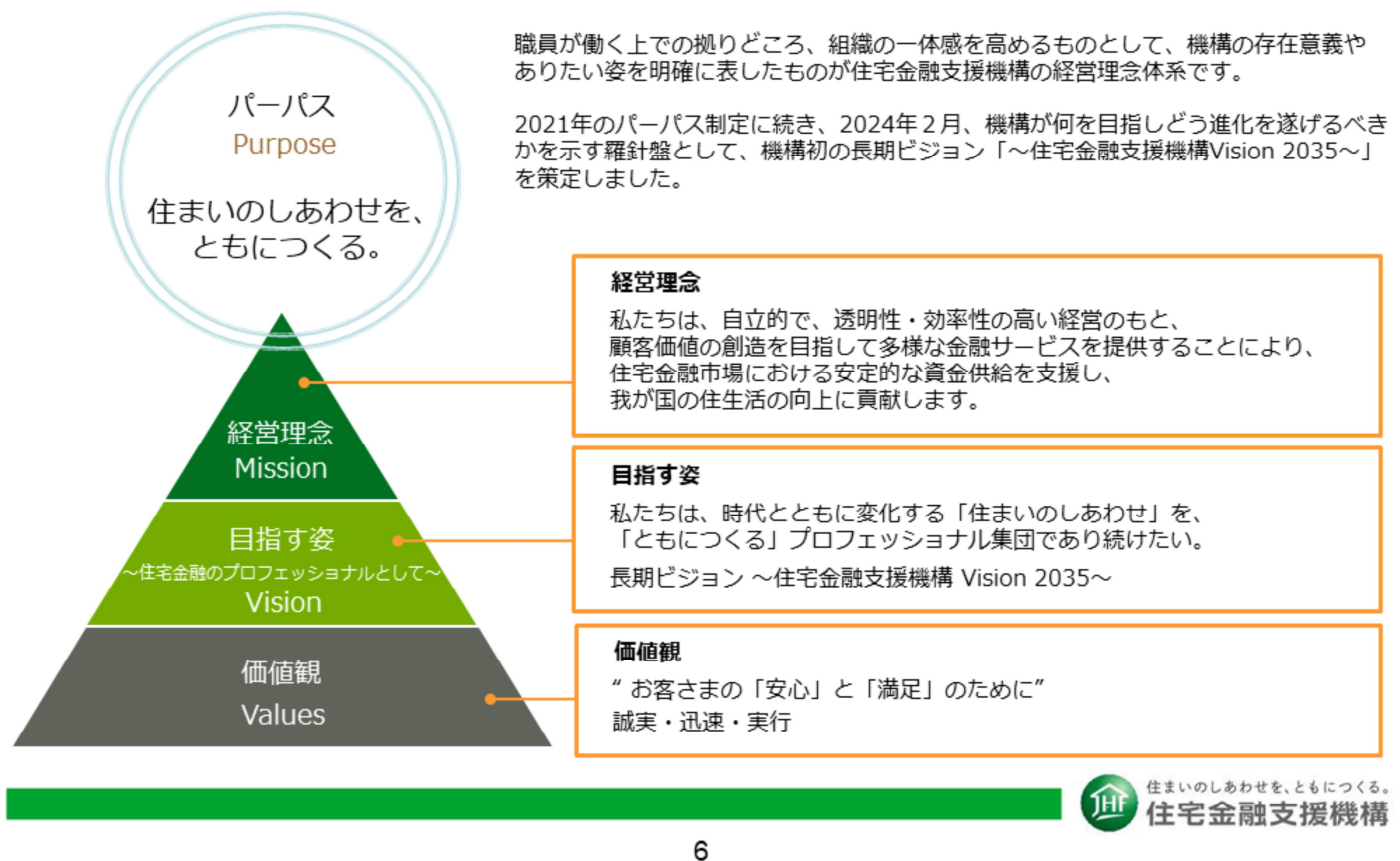
住宅金融公庫から始まり、住宅金融支援機構となった後の現在に至る沿革を示しています。

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。

第三期及び第四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。

2025年度からスタートした第五期中期目標期間では、長期ビジョンの実現に向けた取組を進めるとともに、政策実施機能の最大化のための取組を継続して実施してまいります。

3. 経営理念体系



6

■ 経営理念体系

「住まい」は幸せの原点であると住宅金融支援機構は考えます。

「住まいのしあわせ」を、「ともにつくる」

これが、私たちの使命です。

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。

人口減少・高齢化に歯止めがかからず、災害の懸念や金利・物価上昇が収まらない、そのような中で、機構が何を目指し、どう進化を遂げるべきかを示す羅針盤として、初めての長期ビジョンを策定しました。

機構は、これから先の10年も、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住宅金融を通じて様々な住まいのしあわせをつくり上げていきます。

4. 第五期中期目標・中期計画について

- 住生活基本計画等の政府方針等を踏まえ、住宅金融証券化市場の整備育成や多様な金融手法の活用に向けた検討等に取り組むことで、政策実施機能の最大化を図っていきます。

社会経済情勢の変化等

- 少子高齢化、地方圏の人口減少、災害の激甚化・多頻度化、高齢年マンションの増加、空家の増加、カーボンニュートラルの推進
- 住宅価格の高騰、金利環境等の社会経済情勢の変化等による住宅ローン市場の変化

主な政府方針

住生活基本計画

- 国民生活に密接に関連する施策分野との連携強化
- 住宅金融証券化市場の整備育成
- リバースモーゲージの普及
- 住宅循環システムの構築支援
- 良質な住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給支援

エネルギー基本計画等

- ZEH 基準の水準を大きく上回る省エネルギー性能等を有する住宅などの導入支援

こども未来戦略

- 子育て世帯に対する住宅支援の強化

長期ビジョン

～住宅金融支援機構 Vision 2035～

- 多様な人々の多様なライフスタイルの実現を支援
- ライフサイクルを通して住まいの質向上の実現を支援

第五期中期目標・中期計画（2025年度～2028年度）

多様な人々の自身のライフスタイルにあった安心で豊かな暮らしを実現
長期固定金利の住宅資金を安定的に供給

証券化 支援事業

- 【フラット35】の着実な実施と住宅金融証券化市場の整備・育成
- ZEH等の省エネルギー性能の高い住宅・長期優良住宅等の良質な住宅の取得支援
- 既存住宅の取得支援 ● 子育て世帯等に対する住宅の取得支援
- 地域における政策課題解決に向けた取組支援
- 高齢者の住生活関連資金の供給支援

住宅融資 保険等事業

民間金融機関が住宅の建設等に必要資金を円滑に供給できるよう支援

- 高齢者の住生活関連資金の供給支援
- 【フラット35】等と連動した住宅資金の供給を支援
- 買取再販事業者向け資金の供給支援 ● 住宅確保要配慮者の居住の安定確保を支援

住宅資金 融通等事業

民間金融機関だけでは対応が困難な分野への資金の融通を補完

- 被災した住宅の再建支援 ● 自然災害に対する被害の予防支援
- 高齢年マンションの建替え・改修への融資 ● 修繕積立金の計画的な積立支援
- ZEH等の省エネルギー性能の高い子育て世帯向け賃貸住宅への融資

事業横断的取組

- 住宅取得者等に対する住宅金融に係る適切な知識の普及啓発
- 住宅取得者等のニーズを踏まえた制度・運用の見直し
- 地域における政策課題の解決に向けた取組の深化

業務運営の効率化等

- デジタル化の推進、IT 技術を活用した住宅等のライフサイクルを通じた支援
- IT 技術等を有する人材の確保・育成 ● 健康経営の推進



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

■ 第五期中期目標・中期計画について

本年度から第五期中期目標期間（2025年度～2028年度）が始まりました。

第五期においては、カーボンニュートラルの推進等の社会課題や金利環境の変化や物価高騰等による住宅ローン市場の変化等への対応が求められます。

機構は、住生活基本計画等の政府方針を踏まえ、住宅金融証券化市場の整備育成や多様な金融手法の活用に向けた検討等に取り組むことで、政策実施機能の最大化を図っていきます。

また、2024年に策定した長期ビジョン「住宅金融支援機構 Vision2035」の趣旨を中期計画に盛り込み、長期ビジョンの実現に向けた取組を進めていきます。

6. 気候変動対策に関する情報開示の充実

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向け、多様な金融サービスの提供等を通じて気候変動対策を進めるとともに、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月に賛同しています。
- TCFDの提言に基づき機構が開示する内容の詳細については、2024年度発行の「統合報告書2024（P.47～48）」に掲載しています。

TCFDの開示推奨項目と住宅金融支援機構の取組内容

ガバナンス

- ・ 国の政策実施機関としての機能の最大化を目指している中で、気候変動への対応は重大な経営課題と位置付けており、そのリスクと機会については、各種リスク管理委員会および役員会において審議等を行う。

戦略

- ・ 「住生活基本計画」（令和3年3月19日閣議決定）に掲げられた「脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成」に資するように、省エネルギー性に優れた住宅を対象として、民間金融機関による住宅ローンの供給を支援し、また民間金融機関だけでは対応が困難な分野への資金の融通を補完する。
- ・ 今後更に示されていく国の脱炭素社会に向けた対策に沿って、住宅のエネルギー消費性能向上を図るための住宅金融商品の開発や改善を進めていく。なお、新築住宅に加えて既存住宅に対する取組も良質な住宅ストックの形成の観点から発展させる。
- ・ 省エネルギー性に優れた住宅を対象とした住宅ローンを資金使途としたグリーンボンドを継続的に発行し、ESG投資ニーズに対応する。

リスク管理

- ・ 気候変動に起因する自然災害を踏まえた物理的リスクについて管理等を適切に行う。
- ・ 気候変動に伴う移行リスクについても、その特定、評価等に取り組んでいく。

※各グラフの計算根拠等の詳細については、統合報告書2024（p.48）をご覧ください。
統合報告書2023は機構ホームページにも掲載しています。

指標・目標

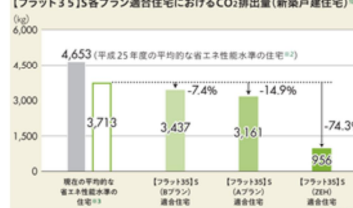
- ・ 事業活動に伴う温室効果ガス（GHG）排出量となるScope1・Scope2に関する環境配慮対応状況を把握するとともに、これらに関する具体的な目標を設定し管理する。

事業活動に伴うCO₂排出量（Scope1、Scope2）



- ・ 【フラット35】S（省エネルギー）でのCO₂排出量削減効果等を積算し、環境負荷低減への貢献について開示する。

現在の平均的な省エネ性能水準の住宅と【フラット35】S各プラン適合住宅におけるCO₂排出量（新築戸建住宅）^{※1}



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

■ 気候変動対策に関する情報開示の充実

住宅金融支援機構では、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた取組の状況を皆様にご紹介させていただき、TCFD提言に基づき、統合報告書2023に引き続き「統合報告書2024」でも情報開示を行っています。

内容を一部ご紹介させていただきます。右下のグラフをご覧ください。

住宅金融支援機構では【フラット35】Sの基準ごとに、新築住宅のCO₂排出量削減効果を積算しています。

現在の平均的な省エネ性能水準の住宅と比較して、Bプラン基準では▲7.4%、Aプラン基準では▲14.9%、ZEH基準では▲74.3%の削減効果が見込めます。

今後も、こうした省エネ性の高い住宅の普及に向け、住宅金融支援機構として積極的に取り組んでまいります。



Ⅱ. 【フラット35】及びMBS・SB・政府保証債の発行実績

1. 2024年度 事業・調達実績概要

2024年度事業実績

証券化
支援事業

【フラット35】
等

(単位：戸、億円)

	2024年度			
	事業計画		実績	
	戸数	金額	戸数	金額
買取型	55,600	17,750	24,977	7,863
保証型	9,700	3,112	2,942	965
合計	65,300	20,862	27,919	8,828

住宅融資
保険等事業

【リバース60】
等

(単位：件、億円)

事業計画（保険価額の総額）	2024年度	
	金 額	
		3,464
実績（保険関係成立）	件 数	24,877
	金 額	2,408

※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)

合計	2024年度			
	事業計画		貸付契約実績	
	戸数	金額	戸数	金額
合計	16,139	1,917	20,831	1,974

※ 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。

※ 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。

2024年度調達実績

(単位：億円)

貸付債券担保
(MBS)

合計

2024年度	
発行計画額	発行実績額
13,693	5,687

一般担保債券
(SB)

合計

2024年度	
発行計画額	発行実績額
0 (2,550)	0

政府保証債
(グリーンボンド)

合計

2024年度	
発行計画額	発行実績額
2,400	2,400

住宅宅地債券
(マンションすまい・名簿)

合計

2024年度	
発行計画額	発行実績額
1,773	1,644

財政投融資

合計

2024年度	
調達計画額	調達実績額
263	39

※億円未満を四捨五入しています。

※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。

住まいるのしあわせを、ともにつくる。

住まいる共済株式会社

10

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

2024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、主にMBSやSB、政府保証債を発行することにより、その大部分をマーケットから調達しています。

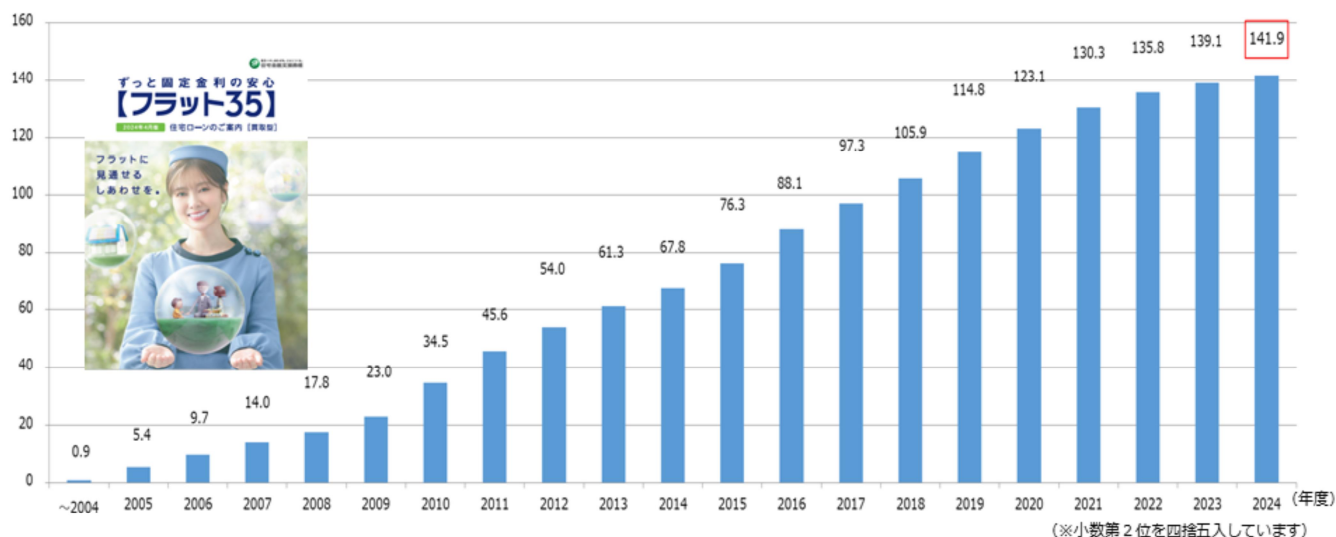
2. 全期間固定金利の住宅資金を全国あまねく安定的に提供 （【フラット35】の実績）



- 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】を提供しています。
- 【フラット35】は、これまでに約142万件のお客さまにご利用いただいております。（2024年度末時点）

【フラット35】利用累計件数の推移

（単位：万件）



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

■ 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）

2024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、2023年度に比べると少なく（▲16%）になりましたが、約2万8千件のご利用をいただきました。

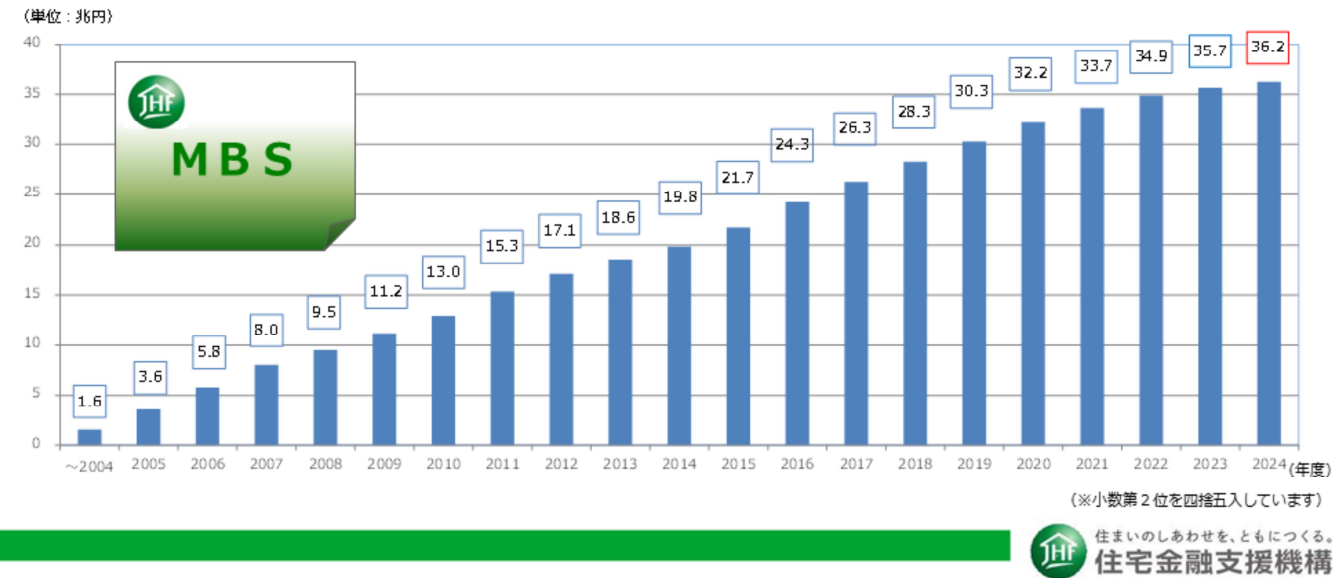
その結果、2024年度末時点の累計で約142万件のお客さまにご利用をいただいております。

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。

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、36兆円超までに成長しています。
(2024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市場の発展を支援しています。

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2024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、5,687億円となり、月次MBS、S種MBS及びT種MBSをあわせた2024年度末時点の発行累計額は36兆2,383億円となりました。

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(2024年度末時点)】

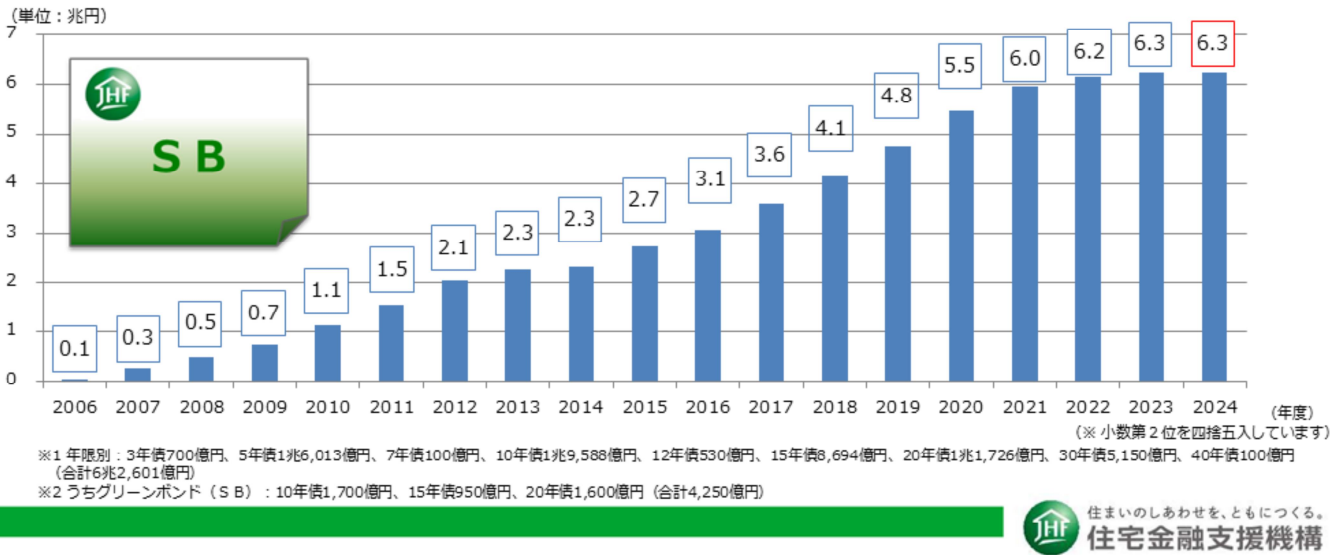
発行金額(単年)	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
月次MBS	1兆5,210億円	1兆2,154億円	7,662億円	5,687億円

	月次MBS	S種MBS	T種MBS	合計
発行金額(累計)	30兆3,183億円	5兆4,000億円	5,200億円	36兆2,383億円

4. S Bの発行実績

- 様々な資金使途を目的に発行するS Bの発行額累計は、約6.3兆円となっています。（2024年度末時点）
- 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しています。
- 2019年1月に国内初の住宅ローンを使途とするグリーンボンド（S B）を発行して以来、省エネルギー性に優れた住宅の普及促進に取り組んでいます。

S Bの発行累計額の推移



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については、2024年度末時点での発行額累計は6兆2,601億円となっています。

実際の事業量や資金繰り等を踏まえ、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。

2019年1月に国内初の住宅ローンを使途とするグリーンボンドをSBで発行して以来、省エネルギー性に優れた住宅の普及促進に取り組んでいます。

SB発行額累計のうち4,250億円はグリーンボンドでの発行となっています。

【参考:SBの発行実績(2024年度末時点)】

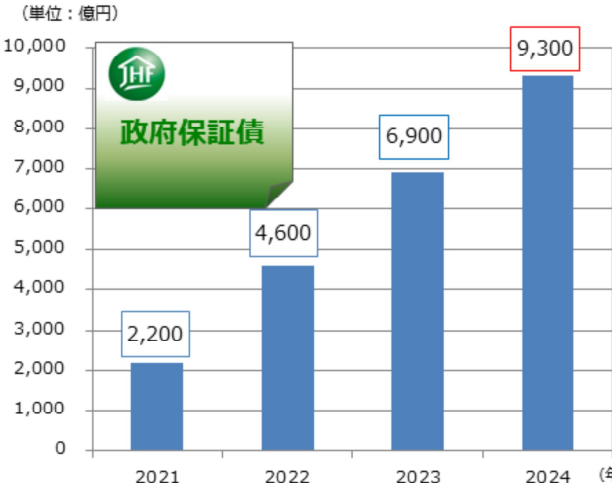
発行年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
発行金額(単年)	7,150億円	5,050億円	2,070億円	830億円	0億円

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	1兆6,013億円	100億円	1兆9,588億円	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)	8,694億円	1兆1,726億円	5,150億円	100億円	6兆2,601億円

5. 政府保証債（グリーンボンド）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、発行額累計は9,300億円まで増加しています。（2024年度末時点）
- 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しています。

政府保証付きグリーンボンドの発行累計額の推移



※ 年別別：5年債3,150億円、12年債2,000億円、15年債2,150億円、20年債1,900億円、30年債100億円（合計9,300億円）

(参考) グリーンボンドの対象とするフラット35の技術基準

グリーンボンドは、2017年度以降に買い取った【フラット35】のうち一定の省エネルギー性能を満たす住宅ローン債権に充当します。

一定の省エネルギー性能を満たす金利プラン（一例）		省エネルギー性能
【フラット35】S（ZEH）	新築Aプラン	ZEH
【フラット35】S（省エネルギー性）	新築Bプラン（中古Aプラン）	認定低炭素住宅
		性能向上計画認定住宅
【フラット35】S（省エネルギー性）	新築Bプラン（中古Aプラン）	断熱等性能等級5かつ一次エネルギー消費量等級6
		断熱等性能等級4かつ一次エネルギー消費量等級6
【フラット35】S（省エネルギー性）	新築Bプラン（中古Aプラン）	断熱等性能等級5かつ一次エネルギー消費量等級4
		断熱等性能等級4かつ一次エネルギー消費量等級4
【フラット35】S（省エネルギー性）	Aプラン	断熱等性能等級4かつ一次エネルギー消費量等級6
【フラット35】S（省エネルギー性）	Aプラン	断熱等性能等級5かつ一次エネルギー消費量等級4
【フラット35】S（省エネルギー性）	新築Aプラン	長期優良住宅

※ グリーンボンドは、2022年10月以降に発行した【グリーンリフォームローン】の融資金にも充当します。



■ 政府保証債（グリーンボンド）の発行実績

2021年6月に国内初となる政府保証付きグリーンボンドを発行して以降、毎年度発行を継続しており、2024年度末時点での発行額累計は9,300億円まで増加しています。

政府保証付きグリーンボンドの発行により、省エネルギー性等の質の高い住宅の取得を支援する【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います。

6. 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)	■【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】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等
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		

※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

(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。



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

■ 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信用力と評価され、購入いただいています。

7. グリーンMBSの発行について

- 2025年度下半期において、国内公募債としては本邦初となるグリーンMBSの発行を予定しています。
- 本債券は月次MBSと異なり、超過担保は設定しない予定です（＝発行時の債券格付は、発行体格付相当となる見込み）。

グリーンMBSの対象となる住宅ローン

金利プラン※1※2	省エネルギー性能	
【フラット35】S (ZEH)	ZEH	
【フラット35】S (金利Aプラン)	省エネルギー性	断熱等性能等級5 かつ 一次エネルギー 消費量等級6
	耐久性・可変性	長期優良住宅

※1 【フラット35】S（金利Aプラン）におけるグリーンMBSの対象は、新築住宅に限ります。

※2 【フラット35】S（金利Aプラン）における省エネルギー性には、認定低炭素住宅及び性能向上計画認定住宅を含みます。

グリーンMBSの商品概要

発行目的	【フラット35】のうち「一定の省エネルギー性能」を満たす住宅ローン債権の買取り
担保	貸付債権担保（超過担保無し）
発行時の債券格付	発行体格付相当（見込み）
発行額	決定次第公表
発行時期	2025年度下半期
第三者評価	取得予定

ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、**年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅**



16

■グリーンボンドMBSの発行について

2025年度下半期において、国内公募債として本邦初となるグリーンMBSの発行を予定しています。

本債券で調達した資金は、【フラット35】のうち「一定の省エネルギー性能を満たす住宅（ZEH等）」を対象とした住宅ローン債権の買取りに充当する予定です。

グリーンMBSは、従来の月次MBSとは異なり、超過担保を設定しないスキームとなるため、発行時の債券格付は発行体格付と同等になる見通しです。

なお、受益権行使事由の設定や受益権行使事由発生前における元利金支払いへの影響等、他の商品性については月次MBSと同じとなります。

また、グリーンMBSについては国際資本市場協会（ICMA）の最新のグリーンボンド原則及び環境省のグリーンボンドガイドラインに適合する旨、第三者評価機関から第三者評価（セカンドパーティオピニオン）を取得する予定です。

初回の発行時期や発行額については、今後決定次第公表します。



Ⅲ. 2025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)



- 少子化対策の推進施策の一環として、2024年2月13日から【フラット35】子育てプラスが制度開始となりました。
- 多様なニーズに応えるため、ご夫婦、親子などで協力して【フラット35】を借り入れるペアローンの取扱いを2024年10月から開始しました。

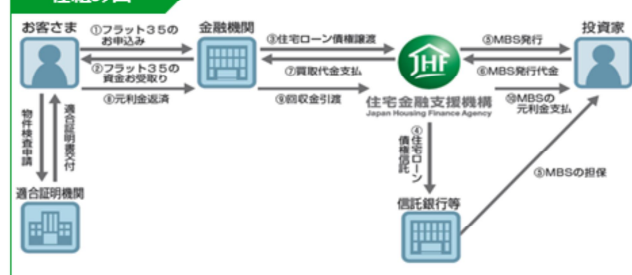
民間金融機関と提携して、全期間固定金利の住宅ローン【フラット35】を提供

2003年10月に取扱を開始しました【フラット35】は、2024年度末時点で約142万件のお客さまにご利用いただいております。



- 全期間固定金利の住宅ローン【フラット35】は、資金のお受取り時にご返済終了までのお借入金利・ご返済額が確定する住宅ローンです。
- 「ずっと固定金利の安心」で、大切なマイホームの取得とその後のライフプランをサポートします。

仕組み図



【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



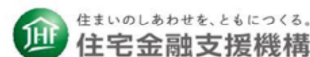
■【フラット35】Sの金利引下げメニュー（2025年4月時点）

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】S (ZEH)	当初5年間	年▲0.75%
【フラット35】S(金利Aプラン)		年▲0.5%
【フラット35】S(金利Bプラン)		年▲0.25%

※ 2026年3月31日までの申込受付分に適用。上記の表では【フラット35】Sのみの適用があった場合の金利引下げ期間および金利引下げ幅を記載しています。

【フラット35】子育てプラスの概要

【フラット35】子育てプラスとは、子育て世帯または若年夫婦世帯に対して全国一律で子どもの人数等に応じて一定期間借入金利を引き下げる制度です。



■ 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。

このほか、国の少子化対策の推進施策の一環として、2024年2月13日に【フラット35】子育てプラスが制度開始となったほか、お客さまが【フラット35】を利用する際の多様なニーズの声にお応えするため、2024年10月にペアローンを導入するなど、より使いやすい制度となるよう適宜見直しを進めております。

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)



- 中古住宅のマーケット活性化のため、【フラット35】リノベ（中古住宅の購入とあわせて、一定の要件を満たすリフォーム工事を実施することで、借入金利を一定期間引き下げる制度）を引き続き取り扱うとともに、【フラット35】中古プラス（取得する中古住宅が機構の定める技術基準に適合する場合、一定期間金利を引き下げる制度）が2025年4月1日から制度開始となりました。
- 引き続き、中古住宅の流通促進及びストックの質の向上を支援していきます。

【フラット35】中古プラス

良質な中古住宅を取得する場合に【フラット35】の借入金利を当初5年間0.25%引き下げる制度

■【フラット35】中古プラスの適用基準

【フラット35】の物件検査に加え、以下の検査箇所について目視で確認できる範囲において、劣化等がないことを確認することが必要

検査場所		技術基準	
		一戸建て等	マンション
住戸内	床	—	著しい沈み、仕上げ材の割れ、欠損、剥がれがないこと
	天井	仕上げ材の著しい割れ、欠損、剥がれ、腐食、漏水の跡がないこと	
	階段	構造体、路面の著しい沈み、欠損、腐食等がないこと、手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと	
バルコニー		手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと	
雨樋		破損がないこと	
屋外に面する開口部		建具週に隙間、建具の開閉不良がないこと、手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと	
給排水・給湯設備※		給排水管の接続部分、トラップ周辺に漏水又は漏水の痕跡がないこと	

※ マンションの場合、専用部分の給排水・給湯設備が対象となります。

* 【フラット35】の金利引き下げについて、【フラット35】中古プラスと【フラット35】維持保全型（インスペクション実施住宅に限り、）の併用はできません。



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

■ 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5年間(金利Aプランは▲1.0%、金利Bプランは▲0.5%)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。

また、取得する中古住宅が機構の定める技術基準に適合する場合、当初5年間▲0.25%引き下げる、【フラット35】中古プラスを2025年4月1日から新たに制度開始しています。

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」「空き家対策」「Uターン」「地域産材使用」「景観形成」「コンパクトシティ形成」「防災対策」「グリーン化(高断熱化)」「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。



【フラット35】地域連携型・地方移住支援型の概要



20

■ 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700団体を超えています。

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横展開するなどにより、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。

1-4. 証券化支援事業における取組 (金融リテラシー向上のための取組)



- 「金利のある世界」に移行し、金利環境等の社会経済情勢が大きく変化する中で、お客さま（住宅取得予定者等）が適切な住宅ローンを選択できる環境整備のため、関係機関等との連携等を通じて金融リテラシー向上のための取組を実施しています。

金融経済教育推進機構（J-FLEC）との連携

○ J-FLECについて

- 「金融サービスの提供及び利用環境の整備等に関する法律」に基づき2024年4月に設立された認可法人
- 設立に当たっては、金融広報中央委員会（事務局：日本銀行）、全国銀行協会及び日本証券業協会が発起人となり、幅広い年齢層に向けて国民のニーズに応えた金融経済教育の機会を国民一体で全国的に拡充していくことを目的としています。

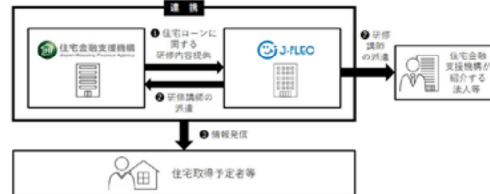
○ J-FLECとの連携

- J-FLECが主催する「認定アドバイザー向けフォローアップ研修」における住宅ローンに関する研修素材を機構が作成する等、金融経済教育に関し連携を深めるとともに、金利のある世界における更なる取組の発展に向けて「住宅分野に関する金融リテラシー向上に向けた連携」に両者で合意しました。

■ 連携合意時の写真（2025年4月）



■ 機構とJ-FLECの連携イメージ



ファイナンシャルプランナー（FP）との連携

- かねてより全国各地でFPと連携し、お客さまが適切なローン選択ができる環境整備のため協同でセミナーを実施する等の取組を実施
- 2024年度においては上記に加え、金利のある世界での的確な住宅ローンの選び方について、次のとおり周知を実施
 - 機構が日本FP協会の法人賛助会員として入会し、日本FP協会8ブロックとの連携、日本FP協会支部・スタディグループ等に対する勉強会を実施（全国で計38回）
 - ファイナンシャルプランナーが住宅ローン選びについて解説する動画を作成し、機構公式YouTubeに掲載



■ 証券化支援事業における取組（金融リテラシー向上のための取組）

「金利のある世界」に移行し、金利環境等の社会経済情勢が大きく変化する中で、お客さま（住宅取得予定者等）が適切な住宅ローンを選択できる環境整備のため、関係機関等との連携等を通じて金融リテラシー向上のための取組を実施しています。

具体的には、日本銀行を事務局とする金融広報中央委員会、全国銀行協会及び日本証券業協会が発起人となって設立された金融経済教育推進機構（J-FLEC）や、日本FP協会との連携等を通じて、金利のある世界での的確な住宅ローンの選び方等について情報発信を行うことで、住宅取得予定者等の金融リテラシー向上に取り組んでいます。

2. 住宅融資保険事業における取組 (【リ・バース60】の推進)



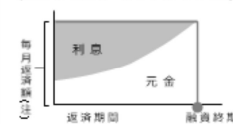
- 多様化する高齢者の住まいのニーズに応えるとともに、住宅ストックの活用や循環に寄与するため、機構の住宅融資保険を活用して、民間金融機関のリバースモーゲージ型住宅ローン【リ・バース60】の提供を支援しています。
- 2025年1月6日から【リ・バース60】に新たに全期間固定金利タイプ（※1）を導入しました。

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(※2)に、相続人の方から一括してご返済いただくか、担保物件（住宅および土地）の売却によりご返済いただきます。

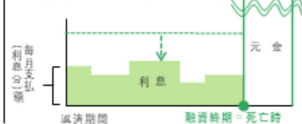
【一般的な住宅ローン】

(全期間固定金利・元金均等返済の場合)



【リ・バース60】

(変動金利・毎月利息を支払う場合)



(注) 変動金利の場合は、金利が見直されると毎月の返済額または支払額が変わります。

【リ・バース60】の活用事例

【老朽化した自宅を建替え】



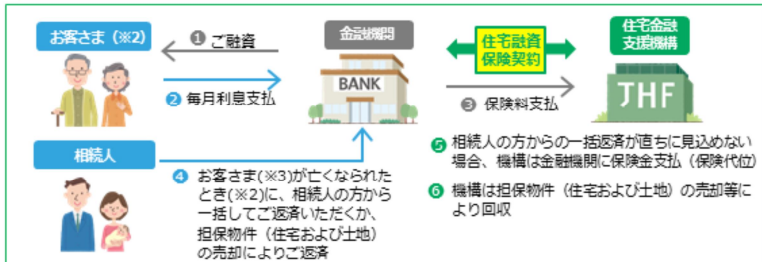
- ・ご夫婦（夫70代、妻70代）でお申込み
- ・年収は年金収入のみで、夫婦合算
- ・元々お住いの土地を担保にして希望額通りの借入れができた。

【子世帯と近居となる新築マンションへの住替え】



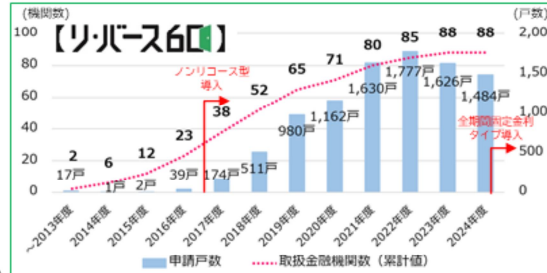
- ・女性（60代）のお申込み
- ・年収は年金収入のみ
- ・子世帯の近くのマンションに住み替えて、いつでも孫に会えるようになった。

仕組み（変動金利タイプの場合）



※1 詳細は機構ホームページをご覧ください。(https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/yushihoken_revmo/index.html)
 ※2 連帯債務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。
 ※3 連帯債務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申請戸数の推移（2025年3月末時点）



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

■ 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。(※全期間固定金利タイプはノンリコース型のみ)

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。

2025年3月末時点では、取扱金融機関数は88機関(うち全期間固定金利タイプのみ取り扱っている金融機関は2機関)で、全ての都道府県でご利用いただいております。2024年度の申請戸数は1,626戸(うち全期間固定金利タイプは10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。

3-1. 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)

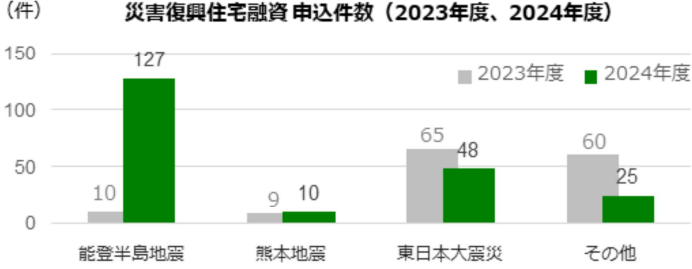


- 各地で頻発化・激甚化している自然災害により、住宅を被災された方の住まいの再建のために災害復興住宅融資を提供しています。
- 早期の復旧を支援するため、各被災地で地方公共団体等と連携して現地相談会を開催しています。
- 能登半島地震（2024年1月発災）への対応として、引き続き被災者の住まい再建支援に取り組んでいます。特に被害が甚大であった石川県と密に連携し、同県が作成する「石川県創造的復興プラン」への協力、「いしかわ型復興住宅モデルプラン集」の共同作成を行うとともに、これまでの災害ケースマネジメント事例を紹介・実施へと誘導し、機構自らも当該取組の活動主体として積極的に参画しています。

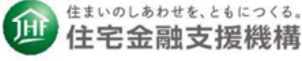
自然災害への対応

<2024年度の災害復興住宅融資 実績>
申込件数 210件
融資実行件数 133件、融資実行金額 31.8億円

<災害復興住宅融資Web申込サービスの利用状況>
Web申込サービス利用率 22.5%



主な災害	申込件数（累計）	実行件数（累計）	融資実行金額（累計）
能登半島地震（2024年1月～）	137件	38件	3億円
熊本地震（2016年4月～）	4,141件	3,199件	533億円
東日本大震災（2011年3月～）	21,447件	18,248件	3,526億円



■ 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は、地方公共団体と連携して現地相談会を開催し、同融資に関するご相談や、機構融資をご返済中の方の返済相談などを行っています。

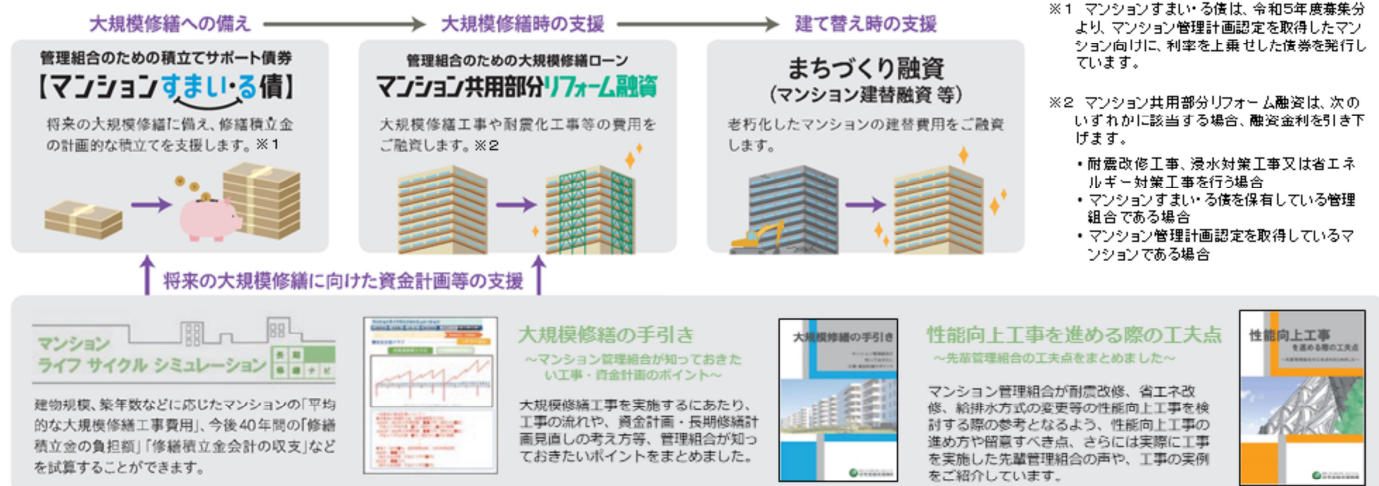
今後とも、組織をあげて、被災された方々への支援を行ってまいります。

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)



- 修繕積立金の積立てをサポートする「マンションすまい・る債」や、大規模修繕工事等のための「マンション共用部分リフォーム融資」など、マンションのライフサイクルに応じた金融支援のほか、「マンションライフサイクルシミュレーション」や「大規模修繕の手引き」など適切な維持管理に資する管理組合向けの情報発信を実施しています。
- また、高経年マンションの増加や居住者の高齢化（2つの老い）の課題等に対応するため、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、行政機関、有識者をメンバーとした「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」を継続的に実施し、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。

マンションストック対策に対応する機構制度



■ 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)

当機構では、大規模修繕に向けた修繕積立金の積立てをサポートするための「マンションすまい・る債」、大規模修繕工事等の費用を融資する「マンション共用部分リフォーム融資」、老朽化したマンションの建替費用を融資する「まちづくり融資」など、

マンションのライフサイクルに応じて、マンション管理組合に対する金融面の支援を実施しています。さらに、将来の大規模修繕工事に役立つツールとして、「マンションライフサイクルシミュレーション」、「大規模修繕工事の手引き」、「性能向上工事を進める際の工夫点」等を用いた情報発信も実施しています。

また、近年では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。

これらの課題に金融支援の視点から着目した「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」を継続的に開催しています。

今後も、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への金融面からの支援を検討することで、高経年マンション問題という社会的な課題の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等)



次の取組を通じ、2050年カーボンニュートラル実現に向けて、住宅の省エネルギー性能の向上に貢献します。

- 断熱改修工事や太陽光発電設備設置工事など、個人向け住宅の省エネ・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月に創設しました。
- 「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資」の床面積要件を2024年4月より緩和しました。また、安全性・防犯性・遮音性に優れた子育てに配慮した住宅を対象とした金利引下げ制度を2024年10月に創設しました。

【グリーンリフォームローン】

■ 制度概要

対象住宅	自ら居住する住宅、セカンドハウス又は親族居住の住宅
対象となるリフォーム	断熱改修工事又は省エネ設備設置工事を含むリフォーム
融資限度額	500万円 → 1,000万円 2025年10月以降 申込受付分への 融資限度額を引上げ予定
返済期間	10年以内
担保※・保証	不要

※ 【グリーンリフォームローン】は、高齢者向け返済特例もご利用いただくことができます。高齢者向け返済特例をご利用される場合は、担保が必要になります。

■ 対象工事のイメージ

省エネ基準を満たすための断熱改修工事又は省エネ設備設置工事のいずれかの工事の実施が要件です。

断熱改修工事

省エネ基準（仕様基準）を満たす次の工事

開口部の工事



(例)
複層ガラス
二重サッシ

断熱材の工事

【グリーンリフォームローン】

省エネ設備設置工事



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高い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

- (1) より幅広い子育て世帯に対して省エネルギー性能等が高い賃貸住宅の供給が進むよう、床面積要件を緩和
- (2) 安心して子どもを育てることができる賃貸住宅の供給を促進するため、安全性・防犯性・遮音性に優れた子育てに配慮した住宅を対象とした金利引下げ制度を創設（2024年10月～）

■ 制度改正内容

- (1) 1戸当たりの専有面積の基準の緩和
- (2) 金利引下げ制度の創設

原則50㎡以上 → 40㎡以上

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）
子育て配慮住宅	当初15年間	年▲0.2%
「長期優良住宅」かつ「子育て配慮住宅」	当初15年間	年▲0.4%（2025年9月申込受付分まで） 年▲0.5%（2025年10月以降申込受付分）
「ZEH」かつ「子育て配慮住宅」	当初15年間	年▲0.4%

2025年10月以降
申込受付分への
長期優良住宅を対象に
金利引下げ幅を拡充予定

25

■ 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等）

証券化支援事業における取組に加え、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

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、機構では、既存住宅の省エネ推進のため、断熱改修工事や省エネ設備設置工事などのリフォーム工事を行う場合に利用できる【グリーンリフォームローン】を2022年10月に創設しました。

2025年10月以降申込受付分からは、融資限度額を500万円から1,000万円に引き上げる予定です。

②子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の戸当たり専有面積の緩和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。

2024年4月から、より幅広い子育て世帯に対して省エネルギー性能等が高い賃貸住宅の供給が進むよう、床面積要件を緩和しました。

また、安心して子どもを育てることができる賃貸住宅の供給を促進するため、安全性・防犯性・遮音性に優れた子育てに配慮した住宅については、当初15年間、借入金利から年▲0.2%の金利引下げ制度を2024年10月から創設しました。

さらに、省エネルギー性能がより高い「長期優良住宅やZEH基準に該当する住宅」かつ「子育て配慮住宅」に該当する場合は、当初15年間、借入金利から年▲0.4%の金利引下げを行います。

2025年10月以降申込受付分からは、長期優良住宅を対象に金利引下げ幅を拡充し、「長期優良住宅」かつ「子育て配慮住宅」に該当する場合は、当初15年間、借入金利から年▲0.5%の金利引下げを行う予定です。

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に関する法律（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の本邦事業者の海外展開につながる取組を行っています。
- 住宅金融制度等に関する知見を海外の機関等に共有することにより、国際的な相互理解の促進に貢献しています。

【2024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に向けた研修**
 - ・ 2024年10月にインドネシア共和国の公共事業・住宅省（PUPR）、財務省、第二次抵当公社（SMF）、公共住宅貯蓄管理庁（BP Tapera）及び国営貯蓄銀行（BTN）の職員向けに日本の住宅政策、フラット35のビジネスモデル等につき情報提供を行い、日本の住宅及び住宅金融制度等への理解を促進*
- **海外の住宅市場等の調査・情報提供**
 - ・ ベトナム社会主義共和国における住宅市場及び住宅金融に関する基礎的調査を実施し、ハノイ市の住宅市場及びベトナムの住宅金融の現状について現地調査を含め情報収集を行い、調査結果を国土交通省住宅局主催の住宅産業海外展開支援セミナー及び機構のホームページで2025年3月に発表

海外の機関との連携強化

- **ウクライナ住宅金融公社と住宅金融の発展を目的とした協力覚書の締結**
 - ・ 2024年6月にウクライナ住宅金融公社（UFHC）と住宅金融を通じた復興支援及び両国におけるアフォードブル住宅とサスティナブルな住宅金融の発展を目的とした協力覚書を締結
 - ・ 本覚書に沿って2025年3月にウクライナ経済省とUFHCが共催したFirst Affordable Mortgage Forumのパネルディスカッションに参加し、戦後の復興過程における日本の住宅政策等を説明
- **ベトナムの業界団体と協力覚書を締結**
 - ・ 2025年2月にベトナム宅建業協会（不動産投資促進コンサルティングセンター）と両国における住宅市場・住宅金融に関する情報収集・調査での協力を目的とする協力覚書を締結

（UFHC共催のフォーラムへの参加）



（ベトナム宅建業協会との協力覚書締結式）



* 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」として実施

26



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

■海外に関する調査・研究・情報提供

本邦事業者の海外展開を促進するため、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を目的とした人材育成支援（研修）、海外の住宅市場等の調査・情報提供、海外の機関との連携強化に取り組んでいます。

2024年度を取組をいくつかご紹介します。

人材育成支援については、2024年10月にインドネシア共和国の公共事業・住宅省、財務省、第二次抵当公社（SMF）、公共住宅貯蓄管理庁（BP Tapera）及び国営貯蓄銀行（BTN）の職員向けに研修を行いました。

本研修においては、日本の住宅政策、フラット35のビジネスモデル等につき講義等を行い、日本の住宅及び住宅金融制度等への理解を深めて頂きました。

海外の住宅市場等の調査・情報提供については、ベトナム社会主義共和国における住宅市場及び住宅金融に関する基礎的調査を実施し、ハノイ市の住宅市場及びベトナムの住宅金融の現状について現地調査を含め情報収集を行いました。

本調査の結果については、国土交通省住宅局主催の住宅産業海外展開支援セミナーに参加して発表を行うとともに、機構のホームページで2025年3月に公表いたしました。

海外の機関との連携強化については、2024年6月にウクライナ住宅金融公社（UFHC）と住宅金融を通じた復興支援及び両国におけるアフォードブル住宅とサスティナブルな住宅金融の発展を目的とした協力覚書を締結いたしました。

本覚書に沿って、2025年3月にウクライナ経済省とUFHCが共催したFirst Affordable Mortgage Forumのパネルディスカッションに機構から参加し、戦後の復興過程における日本の住宅政策等を説明しました。

また、2025年2月にベトナム宅建業協会（不動産投資促進コンサルティングセンター）と両国における住宅市場・住宅金融に関する情報収集・調査での協力を目的とする協力覚書を締結いたしました。



Ⅳ. 2025年度債券発行計画等

1. 債券発行計画

(単位：億円)			2023年度		2024年度		2025年度	
			計画	実績	計画	実績	計画	実績
資産担保証券（機構MBS）			17,860	7,662	13,693	5,687	9,891	(499)
一般担保債券 （機構SB）			830 〔3,885〕	830	0 〔2,550〕	0	1,550	(0)
	発行年限	15年	－	360	－	－	－	－
		20年		470		－		－
政府保証債 （グリーンbond）			2,300 〔2,200〕	2,300	2,400	2,400	650	(0)

※（ ）内は2025年6月末時点の実績です。

※ 2023年度・2024年度一般担保債券及び政府保証債の計画は変更後の計画額、〔 〕内は当初計画額です。

■ 債券発行計画

資産担保証券（機構MBS）の2024年度発行実績は5,687億円でした。2025年度は9,891億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、499億円をすでに発行しています。

一般担保債券（機構SB）については、金利環境の大幅な変化や他の債券による調達状況等を踏まえ、2024年度は発行しませんでした。

2025年度につきましては、1,550億円の発行を計画しています。

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については、2024年度の実績は2,400億円でした。

2025年度につきましては、650億円の発行を計画しています。

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（2024年4月以降）

2018年度から繰上償還を実施しており、2023年度末までに貸付債権担保第1～33、35～39、41～48、50～53回住宅金融公庫債券、貸付債権担保S種第1～10回住宅金融公庫債券、貸付債権担保第1、3～6、8回住宅金融支援機構債券及び貸付債権担保S種第1～6、13～18回住宅金融支援機構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
2024年4月10日	貸付債権担保第40、49回住宅金融公庫債券 貸付債権担保第2、7、9、12、13、16回住宅金融支援機構債券 貸付債権担保S種第7～10回住宅金融支援機構債券	貸付債権担保第40、49回住宅金融公庫債券 貸付債権担保第2、7、9、12、13回住宅金融支援機構債券 貸付債権担保S種第7～10回住宅金融支援機構債券
2024年10月10日	貸付債権担保第34回住宅金融公庫債券 貸付債権担保第11、16回住宅金融支援機構債券 貸付債権担保S種第11、12回住宅金融支援機構債券	貸付債権担保第34回住宅金融公庫債券 貸付債権担保第16回住宅金融支援機構債券 貸付債権担保S種第11、12回住宅金融支援機構債券
2025年4月10日	貸付債権担保第10、11、14、15、17回住宅金融支援機構債券	貸付債権担保第10、11、14、15、17回住宅金融支援機構債券
2025年10月10日	対象債券なし	対象債券なし
2026年4月10日	2025年9月25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。次回の繰上償還対象回号は2025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



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. 2024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		事業概要	主な商品
経理等			
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 【フラット35】子育てプラス 【フラット35】中古プラス
	債務保証等業務経理 (保証セグメント)		
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	【リベース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	－	－
	住宅資金貸付等業務経理 (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 【グリーンリフォームローン】
	保証協会承継業務経理 (協会セグメント)	－	－
	(団信セグメント)	【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(ペア連生)
	(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)

	2023事業年度決算 (A)			2024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	766	776	6,575	565	580	7,146	▲ 201	▲ 196	571
債権譲受業務経理 (買取セグメント)	763	773	6,616	534	549	7,157	▲ 229	▲ 224	541
債権保証等業務経理 (保証セグメント)	3	3	▲ 41	17	17	▲ 24	14	14	17
住宅融資保険勘定	72	75	529	62	63	591	▲ 10	▲ 12	62
財形住宅資金貸付勘定	0.8	1.0	264	1.4	1.5	265	0.5	0.5	1.4
住宅資金貸付等勘定	335	337	4,411	283	285	4,694	▲ 52	▲ 52	283
住宅資金貸付等業務経理 (貸付セグメント)	82	83	763	69	70	832	▲ 13	▲ 13	69
保証協会承継業務経理 (協会セグメント)	253	254	3,648	214	214	3,862	▲ 39	▲ 39	214
回信セグメント	241	242	3,414	211	211	3,625	▲ 31	▲ 31	211
求償等セグメント	12	12	234	3	3	237	▲ 9	▲ 9	3
<小計>	1,175	1,189	11,779	912	929	12,697	▲ 263	▲ 260	918
既往債権管理勘定	999	999	8,414	667	667	8,975	▲ 332	▲ 332	561
法人全体 <合計>	2,173	2,187	20,193	1,578	1,596	21,672	▲ 595	▲ 592	1,479

※ 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。)
※ 経理勘取引に係る調整に伴い、2024事業年度の証券化支援勘定においては、各経理の合計値と勘定単位の値は一致しません(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1,596億円(対前年度▲592億円)、既往債権管理勘定を除く4勘定合計の当期総利益は929億円(対前年度▲260億円)となりました。

主な減益要因は、既往債権管理勘定において、貸付金残高の減少により貸付金利息が減少したこと及び貸倒引当金戻入額が減少したこと、証券化支援勘定において、貸倒引当金が戻入から繰入に転じたことです。

② 証券化支援勘定: 買取債権残高が減少するも、引き続き当期総利益を計上

フラット35の新規買取は7,863億円(対前年度▲1,536億円)、買取債権残高は前年度より4,111億円減少し、18.1兆円(対前年度比▲2.2%)となりました。

当期総利益は、対前年度で196億円減少し、580億円(対前年度比▲25.3%)となりました。

※独立行政法人住宅金融支援機構法に基づき、当期総利益の580億円を積立金としています。

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4,386億円減少し、2.3兆円(対前年度比▲16.0%)となりました。

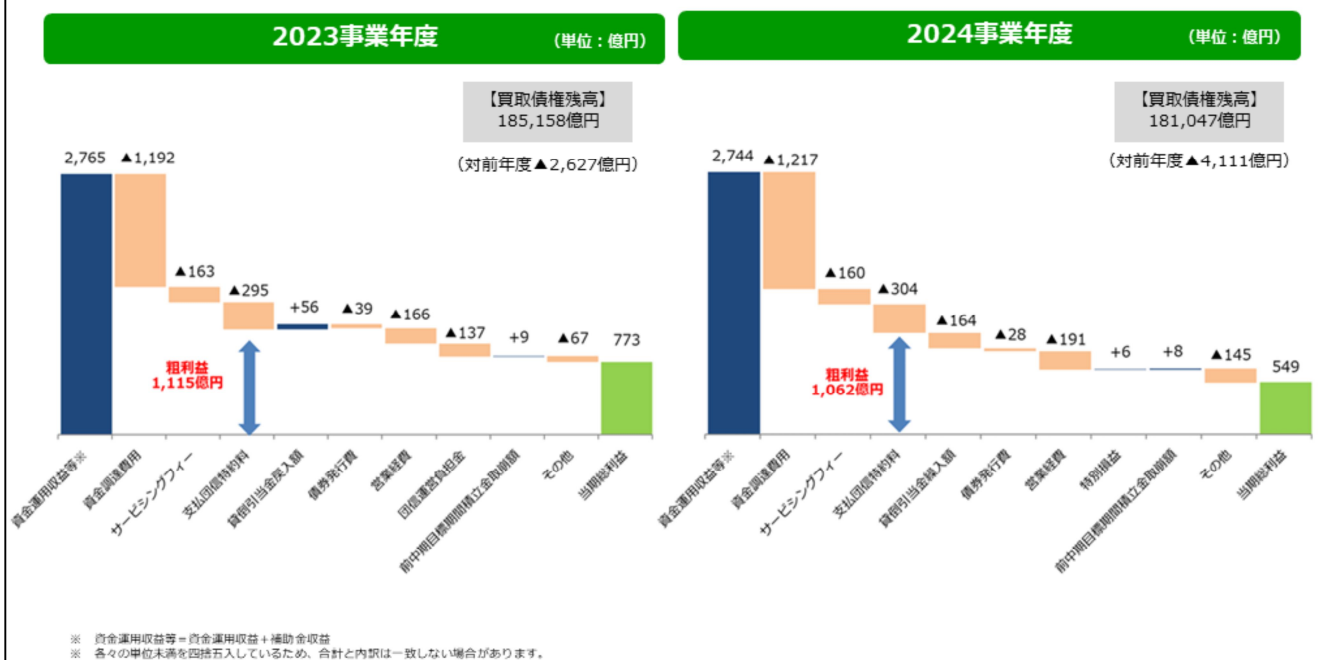
当期総利益は、対前年度で332億円減少し、667億円(対前年度比▲33.2%)となりました。

※独立行政法人住宅金融支援機構法に基づき、当期総利益667億円のうち519億円を積立金とし、残る148億円を国庫納付します。

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「2024事業年度における各勘定等の損益の状況」も合わせてご覧ください。

3. 2024事業年度決算のポイント① ～主な勘定の損益状況～

■ 証券化支援勘定(買取セグメント)



34

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

■ 2024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549億円(対前年度▲224億円)となった主な要因は次のとおりです。

(収益)

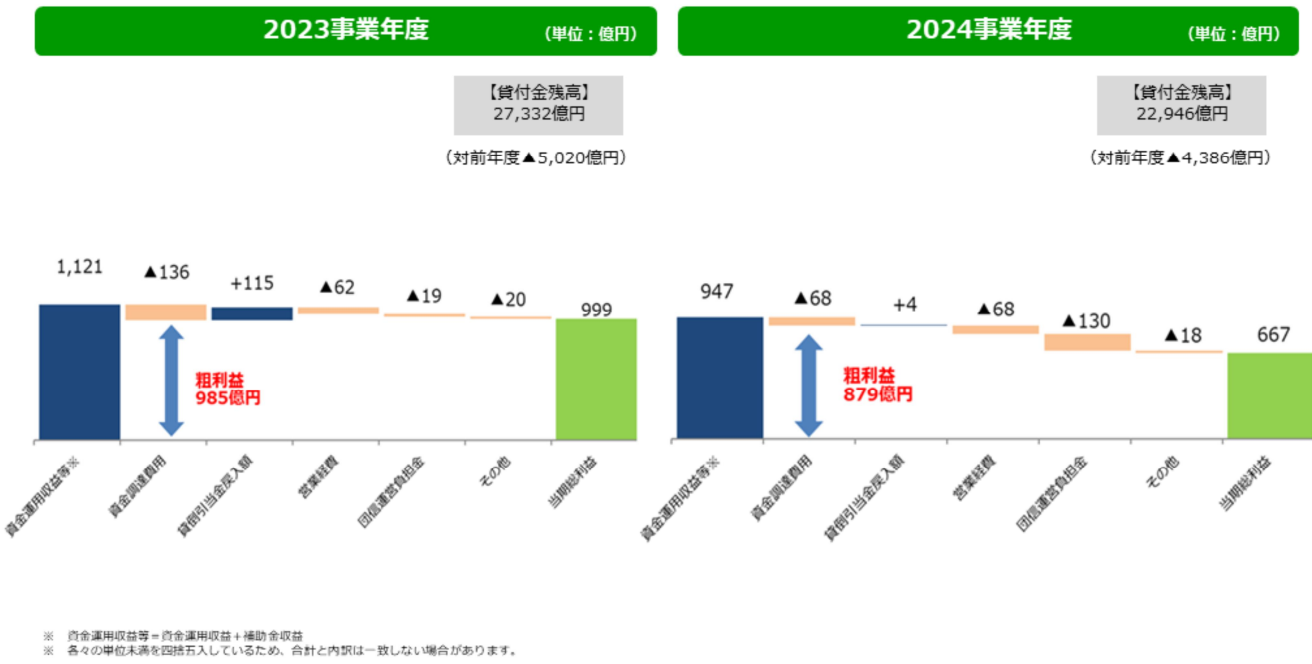
- ①貸倒引当金戻入額の減少(56億円→0: ▲56億円)
- ②買取債権利息(資金運用収益等)の減少(2,416億円→2,382億円: ▲33億円)

(費用)

- ③政府保証債券の利払い(資金調達費用)の増加(21億円→51億円: ▲30億円)
- ④貸倒引当金繰入額の増加(0→164億円: ▲164億円)
- ⑤団信セグメントに対して支出する団信運営負担金の減少(137億円→0: +137億円)
- ⑥債務保証等業務経理への繰入(その他)の増加(5億円→24億円: ▲19億円)

4. 2024事業年度決算のポイント② ～主な勘定の損益状況～

■ 既往債権管理勘定



■ 2024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667億円(対前年度▲332億円)となった主な要因は次のとおりです。

(収益)

- ①貸付金利息(資金運用収益等)の減少(1,121億円→944億円:▲177億円)
- ②貸倒引当金戻入額の減少(115億円→4億円:▲111億円)

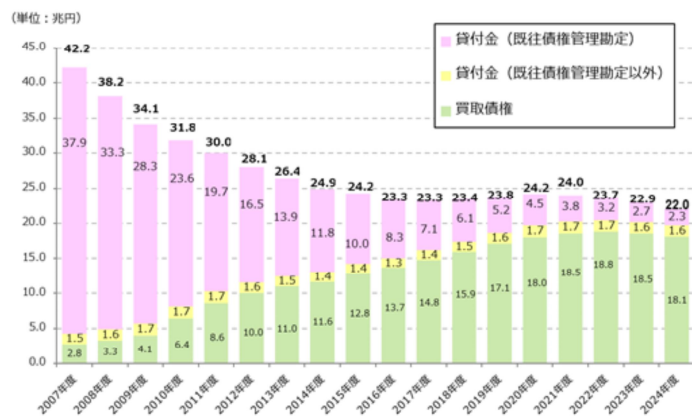
(費用)

- ③借入金、債券の利払い(資金調達費用)の減少(136億円→68億円: +68億円)
- ④団信セグメントに対して支出する団信運営負担金の増加(19億円→130億円:▲111億円)

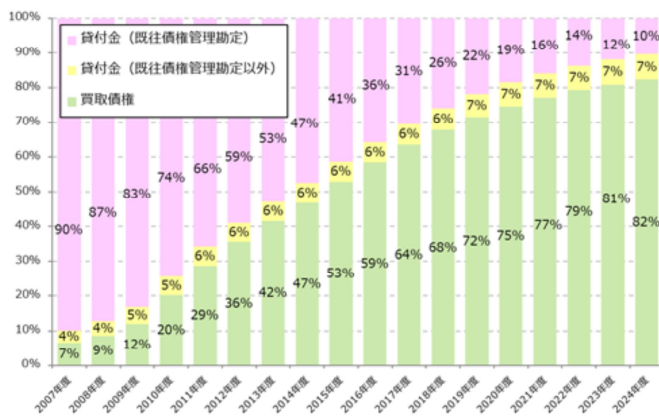
5. 法人全体の買取債権・貸付金の状況

- 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8,855億円減少し、22.0兆円になりました。
- 新規の買取債権及び貸付金が8,739億円（対前年度▲1,774億円）、回収金については1兆7,474億円（対前年度▲868億円）となりました。
- 買取債権残高は、前年度より4,111億円減少して18.1兆円（法人全体の82%）、既往債権管理勘定の貸付金残高は4,386億円減少して2.3兆円（同10%）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



※ 各々の単位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。

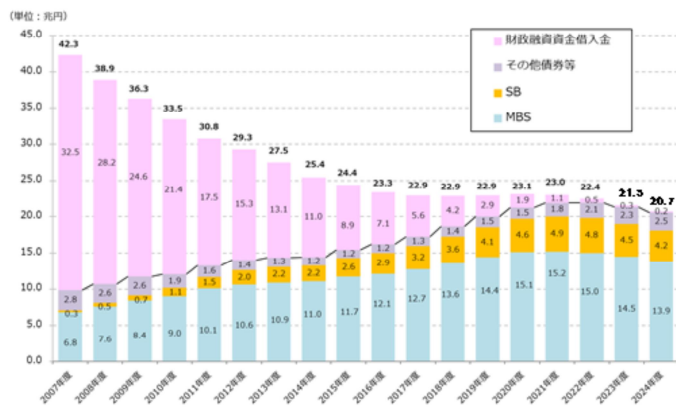


住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

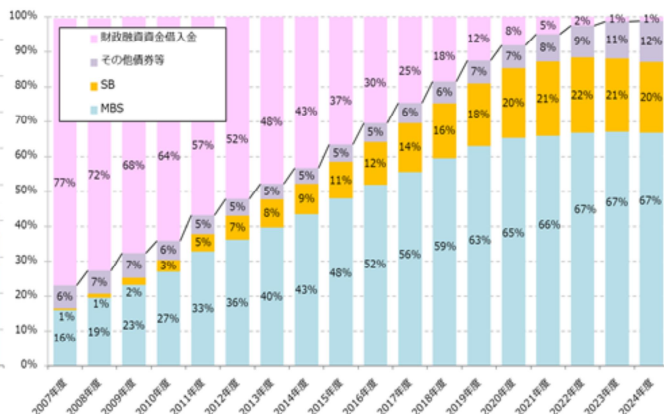
6. 法人全体の債券・借入金の状況

- 法人全体の債券及び借入金の合計残高は、前年度より7,971億円減少し、20.7兆円となりました。
- 新規調達額は1兆269億円（対前年度▲2,685億円）となり、償還額については1兆8,240億円（対前年度▲3,766億円）となりました。
- 市場からの調達であるMBSやSB等の残高は20兆5,195億円（法人全体の99%）、国からの調達である財政融資資金借入金の残高は2,260億円（同1%）となりました。

債券・借入金の残高推移



債券・借入金の残高割合推移



※ 各々の単位未満を四捨五入しています。棒グラフ上部の金額は合計値です。
 ※ 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）。



住まいのしあわせを、ともにつくる。
 住宅金融支援機構

7. 第四期中期目標期間終了後の積立金の処分（第五期中期目標期間への繰越し）

- 第四期中期目標期間の最終事業年度である2024年度末における積立金は、金利変動リスクによる将来の損失の発生等に備える観点から、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五期中期目標期間に繰り越しています。
- なお、既往債権管理勘定については、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。

【第五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	7,146	591	265	4,694	8,975
第五期中期目標期間 に繰り越すものとして 主務大臣の承認を 受けた金額	7,146	591	265	4,694	8,827
国庫納付額	—	—	—	—	148



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

8. リスク管理債権の状況

■ リスク管理債権の状況は、2023年度から減少しました。

- ・ リスク管理債権残高 6,649億円（対前年度 834億円減少）
- ・ 債権額合計に対する比率 2.80%（対前年度 0.24ポイント減少）

番号	区分	2023年度（ア）			2024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	836	898	1,734	753	1,097	1,850	△ 83	199	116
2	危険債権（B）※4	676	142	818	563	148	711	△ 114	6	△ 107
3	三月以上延滞債権（C）※5	286	381	667	232	448	680	△ 54	67	13
4	小計（D）＝（A）＋（B）＋（C）	1,799	1,421	3,219	1,548	1,693	3,241	△ 251	272	21
5	比率（D）／（G）×100	2.96	0.77	1.31	2.77	0.93	1.37	△ 0.19	0.17	0.06
6	貸出条件緩和債権（E）※6	2,129	2,134	4,263	1,730	1,678	3,408	△ 400	△ 456	△ 855
7	合計（F）＝（A）＋（B）＋（C）＋（E）	3,928	3,555	7,483	3,278	3,371	6,649	△ 650	△ 184	△ 834
8	比率（F）／（G）×100	6.47	1.92	3.04	5.86	1.86	2.80	△ 0.60	△ 0.06	△ 0.24
9	正常債権 ※7	56,826	181,737	238,563	52,634	177,808	230,443	△ 4,192	△ 3,929	△ 8,121
10	債権額合計（G）	60,754	185,292	246,046	55,912	181,179	237,091	△ 4,842	△ 4,113	△ 8,955

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

※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、自己査定の結果、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、返済期限を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、元金の返済猶予等の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。

※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、7行目の2024年度の既往債権等と買取債権の「合計」で6,649億円となり、対前年度834億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2.80%となり、対前年度0.24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、「破産更生債権及びこれらに準ずる債権」、「三月以上延滞債権」等が増加したものの、「貸出条件緩和債権」の減少により合計184億円の減少となり、

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650億円の減少となりました。

「買取債権」、「既往債権等」ともに「貸出条件緩和債権」が減少している主な要因は、過年度に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実施した債権について、返済が正常に行われていることから正常債権となったことによるものです。



＜参考資料＞

2024事業年度における各勘定等の損益の状況

1. 2024事業年度決算 証券化支援勘定 損益の状況

- 当期総利益は580億円となり、前年度より196億円の減益となりました。
- 主な減益要因は、貸倒引当金が戻入から繰入に転じたことによるものです。

2023事業年度 損益計算書 (単位：億円)

経常費用 2,088		経常収益 2,854	
資金調達費用	1,192	資金運用収益	2,441
保険引受費用	20	保険引受収益	1
役務取引等費用	216	役務取引等収益	2
その他業務費用	46	補助金等収益	348
営業経費	169	その他業務収益	0.5
その他経常費用	445	その他経常収益	62
内 団信運営負担金	137	内 貸倒引当金戻入額	56
当期総利益 776		経常利益 766	
		積立金取崩額 10	

2024事業年度 損益計算書 (単位：億円)

経常費用 2,214		経常収益 2,779	
資金調達費用	1,217	資金運用収益	2,421
保険引受費用	20	保険引受収益	1
役務取引等費用	266	役務取引等収益	2
その他業務費用	34	補助金等収益	348
営業経費	194	その他業務収益	0.3
その他経常費用	481	その他経常収益	7
内 貸倒引当金繰入額	164		
特別損失 1		経常利益 565	
当期総利益 580		特別利益 8	
		積立金取崩額 8	

※ 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。

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549億円となり、前年度より224億円の減益となりました。
主な減益要因は、貸倒引当金が戻入から繰入に転じたことによるものです。

債務保証等業務 保証セグ

当期総利益は17億円となり、前年度より14億円の増益となりました。
主な増益要因は、買取セグメントからの受入の増加です。

2023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 2,064		経常収益 2,827	
	資金調達費用	1,192	資金運用収益	2,440
	役務取引等費用	211	補助金等収益	325
	その他業務費用	46	その他業務収益	0.5
	営業経費	166	その他経常収益	62
	その他経常費用	449	内 貸倒引当金戻入額	56
	内 団信運営負担金	137		
	内 保証セグへの繰入	5		
	当期総利益	773	経常利益	763
			積立金取崩額	9

債務保証等業務 (保証セグ)	経常費用 29		経常収益 32	
	保険引受費用	20	資金運用収益	1
	役務取引等費用	5	保険引受収益	1
	営業経費	3	役務取引等収益	2
	その他経常費用	1	補助金等収益	23
			その他経常収益	5
	当期総利益	3	経常利益	3
			内 買取セグからの受入	5
			積立金取崩額	0.0

2024事業年度 損益計算書 (単位：億円)

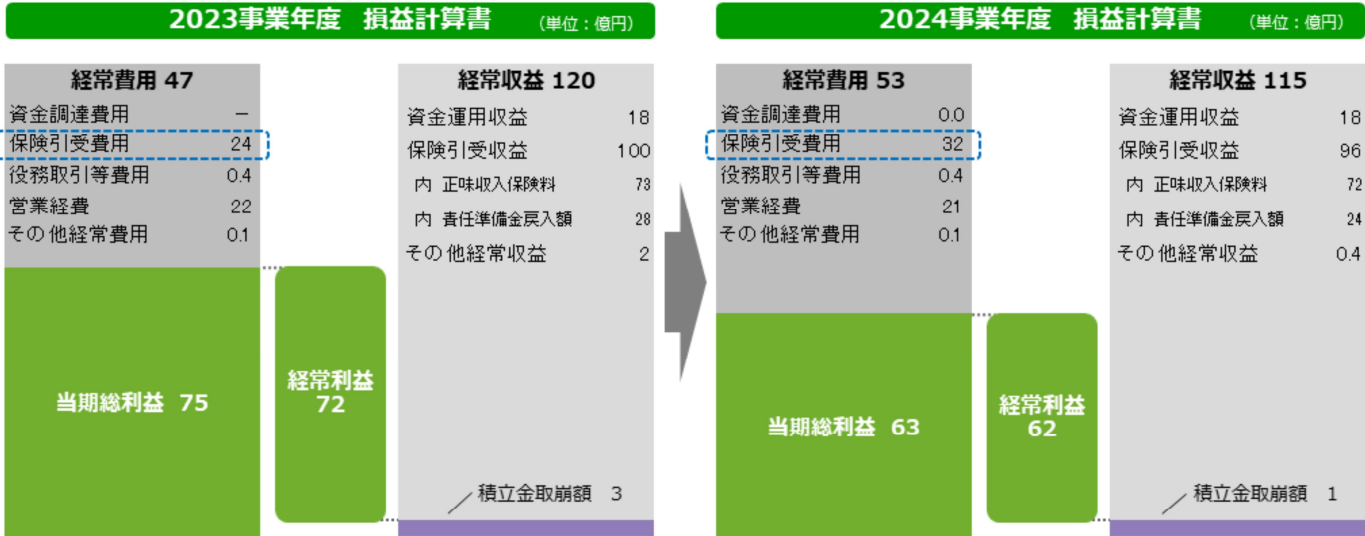
債権譲受業務 (買取セグ)	経常費用 2,216		経常収益 2,751	
	資金調達費用	1,217	資金運用収益	2,420
	役務取引等費用	256	補助金等収益	323
	その他業務費用	34	その他業務収益	0.3
	営業経費	191	その他経常収益	7
	その他経常費用	518		
	内 貸倒引当金繰入額	164		
	内 保証セグへの繰入	24		
	当期総利益	549	経常利益	534
			特別損失	1

債務保証等業務 (保証セグ)	経常費用 35		経常収益 52	
	保険引受費用	20	資金運用収益	1
	役務取引等費用	11	保険引受収益	1
	営業経費	4	役務取引等収益	2
	その他経常費用	1	補助金等収益	25
			その他業務収益	0.0
	当期総利益	17	経常利益	17
			内 買取セグからの受入	24
			積立金取崩額	0.0

※ 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. 2024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63億円となり、前年度より12億円の減益となりました。
- 主な減益要因は、保険引受費用の増加です。



※ 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。

4. 2024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1.5億円となり、前年度より0.5億円の増益となりました。
- 主な増益要因は、団信セグメントに対して支出する団信運営負担金の減少です。

2023事業年度 損益計算書 (単位：億円)

経常費用 11		経常収益 12	
資金調達費用	4	資金運用収益	10
役員取引等費用	2	役員取引等収益	0.0
その他業務費用	0.3	その他経常収益	2
営業経費	5	内 貸倒引当金戻入額	2
その他経常費用	1		
内 団信運営負担金	1		
当期総利益 1.0		経常利益 0.8	

積立金取崩額 0.1

2024事業年度 損益計算書 (単位：億円)

経常費用 9		経常収益 11	
資金調達費用	3	資金運用収益	10
役員取引等費用	1	役員取引等収益	0.0
その他業務費用	0.3	その他経常収益	1
営業経費	4		
その他経常費用	0.1		
内 貸倒引当金繰入額	0.1		
内 団信運営負担金	-		
当期総利益 1.5		経常利益 1.4	

積立金取崩額 0.1

※ 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。



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

5. 2024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285億円となり、前年度より52億円の減益となりました。
- 主な減益要因は、団信運営負担金収入の減少です。

2023事業年度 損益計算書 (単位：億円)				2024事業年度 損益計算書 (単位：億円)			
経常費用 1,368		経常収益 1,704		経常費用 1,356		経常収益 1,639	
資金調達費用	96	資金運用収益	230	資金調達費用	93	資金運用収益	232
保険引受費用	1,181	保険引受収益	1,254	保険引受費用	1,159	保険引受収益	1,222
役務取引等費用	12	役務取引等収益	3	役務取引等費用	11	役務取引等収益	3
その他業務費用	3	補助金等収益	37	その他業務費用	7	補助金等収益	33
営業経費	76	その他経常収益	180	営業経費	86	その他経常収益	149
その他経常費用	0.0	内 貸倒引当金戻入額	9	その他経常費用	0.0	内 貸倒引当金戻入額	6
		内 団信運営負担金収入	157			内 団信運営負担金収入	130
当期総利益 337		経常利益 335		当期総利益 285		経常利益 283	
		積立金取崩額 2				積立金取崩額 1	

※ 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。



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70億円となり、前年度より13億円の減益となりました。
主な減益要因は、債券発行費償却の増加です。

【参考】貸付金残高（合計）	2023事業年度末	1兆5,164億円	→	2024事業年度末	1兆4,997億円	対前年度▲168億円
（内訳）災害復興住宅融資	同	2,647億円	→	同	2,503億円	同 ▲144億円
賃貸住宅融資等	同	1兆2,518億円	→	同	1兆2,494億円	同 ▲24億円

保証協会承継業務 団信セグ

当期総利益は211億円となり、前年度より31億円の減益となりました。
主な減益要因は、団信運営負担金収入の減少です。

保証協会承継業務 求償等セグ

当期総利益は3億円となり、前年度より9億円の減益となりました。
主な減益要因は、団信セグメントに対して支出する団信運営負担金の増加です。

2023事業年度 損益計算書 (単位：億円)

経常費用 161		経常収益 243	
資金調達費用	103	資金運用収益	196
役務取引等費用	6	役務取引等収益	3
その他業務費用	3	補助金等収益	37
内 債券発行費償却	3	その他経常収益	8
営業経費	46	内 貸倒引当金戻入額	5
その他経常費用	3		
内 団信運営負担金	2		
当期総利益 83		経常利益 82	
		積立金取崩額 1	

2024事業年度 損益計算書 (単位：億円)

経常費用 169		経常収益 239	
資金調達費用	102	資金運用収益	197
役務取引等費用	7	役務取引等収益	3
その他業務費用	7	補助金等収益	33
内 債券発行費償却	7	その他経常収益	7
営業経費	53	内 貸倒引当金戻入額	6
その他経常費用	1		
内 団信運営負担金	0.2		
当期総利益 70		経常利益 69	
		積立金取崩額 1	

※ 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。

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

保証協会承認業務（団信セグ）
【参考】

保証協会承認業務（求信等セグ）
【参考】

2023事業年度 損益計算書（単位：億円）			
経常費用 1,217		経常収益 1,458	
保険引受費用	1,190	資金運用収益	36
役務取引等費用	2	保険引受収益	1,263
営業経費	25	その他経常収益	159
その他経常費用	0.3	内 団信運営負担金収入	159
当期総利益 242		経常利益 241	
		積立金取崩額 0.4	

2024事業年度 損益計算書（単位：億円）			
経常費用 1,196		経常収益 1,406	
保険引受費用	1,166	資金運用収益	40
役務取引等費用	2	保険引受収益	1,231
営業経費	27	その他経常収益	135
その他経常費用	-	内 団信運営負担金収入	135
当期総利益 211		経常利益 211	
		積立金取崩額 0.2	

経常費用 12		経常収益 23	
資金調達費用	3	資金運用収益	8
役務取引等費用	3	役務取引等収益	0.3
営業経費	5	その他経常収益	16
その他経常費用	0.1	内 貸倒引当金戻入額	3
内 団信運営負担金	0.1		
当期総利益 12		経常利益 12	
		積立金取崩額 0.1	

経常費用 16		経常収益 19	
資金調達費用	3	資金運用収益	7
役務取引等費用	3	役務取引等収益	0.2
営業経費	6	その他経常収益	12
その他経常費用	4	内 貸倒引当金戻入額	1
内 団信運営負担金	4		
当期総利益 3		経常利益 3	
		積立金取崩額 0.0	

※ 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。

7. 2024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667億円となり、前年度より332億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る資金運用収益の減少です。

2023事業年度 損益計算書 (単位：億円)

経常費用 275		経常収益 1,274	
資金調達費用	136	資金運用収益	1,121
役務取引等費用	58	役務取引等収益	0.0
その他業務費用	0.0	補助金等収益	0.0
営業経費	62	その他経常収益	153
その他経常費用	19	内 貸倒引当金戻入額	115
内 団信運営負担金	19		
当期総利益 999		経常利益 999	

2024事業年度 損益計算書 (単位：億円)

経常費用 321		経常収益 988	
資金調達費用	68	資金運用収益	947
役務取引等費用	55	役務取引等収益	0.0
その他業務費用	0.0	補助金等収益	0.0
営業経費	68	その他経常収益	41
その他経常費用	130	内 貸倒引当金戻入額	4
内 団信運営負担金	130		
当期総利益 667		経常利益 667	

※ 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。



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

8. 2024事業年度決算 法人全体 損益の状況

- 当期総利益は1,596億円となり、前年度より592億円の減益となりました。
- 主な減益要因は、既往債権管理勘定において、貸付金残高の減少により貸付金利息が減少したこと及び貸倒引当金戻入額が減少したこと、証券化支援勘定において、貸倒引当金が戻入から繰入に転じたことです。

2023事業年度 損益計算書 (単位: 億円)

経常費用 2,835		経常収益 5,008	
資金調達費用	1,386	資金運用収益	3,776
保険引受費用	771	保険引受収益	609
役務取引等費用	288	役務取引等収益	5
その他業務費用	49	補助金等収益	385
営業経費	329	その他業務収益	0.5
その他経常費用	11	その他経常収益	234
		内 貸倒引当金戻入額	181
当期総利益 2,187		経常利益 2,173	
		積立金取崩額 14	

2024事業年度 損益計算書 (単位: 億円)

経常費用 3,017		経常収益 4,595	
資金調達費用	1,338	資金運用収益	3,582
保険引受費用	769	保険引受収益	577
役務取引等費用	335	役務取引等収益	4
その他業務費用	42	補助金等収益	381
営業経費	369	その他業務収益	0.3
その他経常費用	165	その他経常収益	50
		内 貸倒引当金繰入額	154
当期総利益 1,596		経常利益 1,578	
		特別損失 1	
		特別利益 8	
		積立金取崩額 11	

※ 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。



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

【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。