

2024年8月

商品内容説明書
(発行者情報)

住宅金融支援機構債券

2023年度

事業年度 自 2023年4月1日
至 2024年3月31日

— 発 行 者 —

独立行政法人住宅金融支援機構

- 1 本「商品内容説明書 発行者情報 2024年8月」(以下「本発行者情報説明書」といいます。)は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成17年法律第82号。以下「機構法」といいます。)第19条第1項に基づき、国土交通大臣及び財務大臣(以下「主務大臣」といいます。)の認可を得て発行する住宅金融支援機構債券の発行者である独立行政法人住宅金融支援機構(以下「機構」といいます。)に関して、経理の状況、機構のその他の事業の内容に関する重要な事項及びその他の事項を個別に記載がある場合を除き2024年8月1日時点の情報に基づき記載しています。
- 2 機構は、住宅金融支援機構債券のうち政府保証の付されていない公募債券(以下「財投機関債」といいます。)を発行の都度、「商品内容説明書 証券情報」(以下「各証券情報説明書」といいます。)を作成する予定です。各証券情報説明書には、該当する財投機関債に関する詳細が記載されます。当該財投機関債への投資判断にあたっては、各証券情報説明書も併せてご覧ください。なお、本発行者情報説明書の作成日以後に公表すべき変更その他の事由が生じた場合には、各証券情報説明書において参照書類の補完情報として記載する予定です。
- 3 財投機関債については、金融商品取引法(昭和23年法律第25号。以下「金商法」といいます。)第3条が適用されることから、金商法第2章の規定は適用されず、金商法第4条第1項の規定による届出は必要とされません。本発行者情報説明書及び各証券情報説明書は、金商法に基づく発行届出目論見書ではありません。
- 4 機構の財務諸表は、中央省庁等改革基本法(平成10年法律第103号)第38条第3号及び独立行政法人通則法(平成11年法律第103号。以下「通則法」といいます。)第37条により、原則として、企業会計原則に基づき処理されるとともに、独立行政法人会計基準、機構法及び関係政省令に基づき作成されます。また、機構は、通則法第38条第1項及び第2項により、毎事業年度の終了後3月以内に、監査報告及び会計監査報告を添付した財務諸表を主務大臣に提出して、その承認を受けなければならないとされており、この財務諸表は金商法第193条の2第1項に規定されている公認会計士又は監査法人による監査証明は受けておりません。
- 5 機構は、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証券化支援業務を業務の柱とするほか、民間金融機関の住宅ローンの円滑な供給を促進する住宅融資保険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う独立行政法人として、通則法及び機構法に基づき、2007年4月1日に設立されました。機構は機構法附則第3条第1項に基づき旧住宅金融公庫(以下「旧公庫」といいます。)の権利及び義務を、機構法附則第6条第3項に基づき旧財団法人公庫住宅融資保証協会(以下「旧協会」といいます。)の権利及び義務を、国が承継する資産を除き、承継しています。
- 6 本発行者情報説明書に記載されている数字については、四捨五入の関係により合計等が一致しない場合があります。

本発行者情報説明書に関する連絡先

東京都文京区後楽一丁目4番10号

独立行政法人 住宅金融支援機構

市場資金部 債券発行グループ(電話番号 03(5800)9469)

目 次

第1	発行者の概況	1
1.	主要な経営指標等の推移	1
2.	沿革	3
3.	事業の内容	4
4.	関係法人の状況	17
5.	職員の状況	17
第2	事業の状況	18
1.	業績等の概要	18
2.	対処すべき課題	28
3.	事業等のリスク	32
4.	経営上の重要な契約等	34
5.	研究開発活動	34
6.	財政状態及び経営成績の分析	35
第3	設備の状況	37
1.	設備投資等の概要	37
2.	主要な設備の状況	37
3.	設備の新設、除却等の計画	37
第4	発行者の状況	38
1.	資本金の推移	38
2.	役員の状況	39
3.	コーポレート・ガバナンスの状況	40
第5	経理の状況	52
	財務諸表の作成について	52
第6	発行者の参考情報	53
1.	第四期中期目標・第四期中期計画・令和6年度年度計画	53
2.	その他の参考情報	53

第1 発行者の概況

1. 主要な経営指標等の推移

2019年度～2023年度の機構の主要な経営指標等は以下のとおりです。

年 度		2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
経 常 収 益	百万円	586,941	577,651	537,497	507,970	500,838
うち資金運用収益	百万円	441,312	423,093	411,470	395,470	377,575
うち保険引受収益	百万円	69,130	72,683	65,909	63,241	60,875
うち役務取引等収益	百万円	500	513	516	502	450
うち補助金等収益	百万円	69,645	65,040	49,947	43,511	38,493
うちその他業務収益	百万円	41	33	39	40	48
うちその他経常収益	百万円	6,315	16,288	9,618	5,206	23,396
経 常 費 用	百万円	437,190	339,826	311,080	297,867	283,495
うち資金調達費用	百万円	235,933	198,535	170,872	150,044	138,576
うち保険引受費用	百万円	74,676	76,527	74,029	76,622	77,111
うち役務取引等費用	百万円	26,229	25,880	25,857	25,043	28,825
うちその他業務費用	百万円	9,933	9,969	9,416	6,938	4,946
うち営業経費	百万円	27,769	27,396	29,434	30,567	32,923
うちその他経常費用	百万円	62,650	1,520	1,471	8,653	1,114
特 別 利 益	百万円	136	892	—	—	—
特 別 損 失	百万円	949	80	—	—	—
当 期 純 利 益	百万円	148,938	238,637	226,417	210,103	217,343
前中期目標期間 繰越積立金取崩額	百万円	2,480	2,392	2,771	2,422	1,391
当 期 総 利 益	百万円	151,418	241,029	229,188	212,525	218,734
資 本 金	百万円	701,475	701,475	694,075	690,575	692,095
借 入 金	百万円	3,257,072	2,304,089	1,602,317	1,026,959	740,821
債 券	百万円	19,636,771	20,800,113	21,398,855	21,421,361	20,802,044
資 産 合 計	百万円	26,405,073	27,075,283	27,253,552	26,980,257	26,180,969
買 取 債 権	百万円	17,059,410	18,006,358	18,534,583	18,778,481	18,515,822
貸 付 金	百万円	6,776,956	6,148,000	5,502,217	4,903,838	4,371,021
常 勤 職 員 数	人	849	846	854	853	881

- (注)1. 機構には、2023年度末において特定関連会社等に該当する法人はありません。
2. 資金運用収益は、買取債権利息、貸付金利息、有価証券利息配当金等の金額です。
3. 保険引受収益は、正味収入保険料、団信特約料、団信配当金、責任準備金戻入額等の金額です。
4. 役務取引等収益は、保証料、受託手数料等の金額です。
5. 補助金等収益は、国等から受け入れる補助金の金額です。
6. その他業務収益は、委託解除手数料の金額です。
7. その他経常収益は、貸倒引当金戻入額、保証料返還引当金戻入額、償却債権取立益等の金額です。
8. 資金調達費用は、借入金利息、債券利息、買取代金利息の金額です。
9. 保険引受費用は、正味支払保険金、団信支払保険料、団信弁済金等の金額です。
10. 役務取引等費用は、金融機関手数料、サービス委託手数料等の金額です。

11. その他業務費用は、債券発行費償却、金融派生商品費用の金額です。
12. 営業経費は、人件費、業務諸費等、独立行政法人の業務に要した費用の金額です。
13. その他経常費用は、貸倒引当金繰入額等の金額です。
14. 特別利益は、有形固定資産処分益の金額です。
15. 特別損失は、有形固定資産処分損の金額です。
16. 前中期目標期間繰越積立金取崩額は、固定資産の減価償却等に充てるため、取り崩した金額です。

2. 沿革

① 機構の沿革

2007年 4月	・独立行政法人住宅金融支援機構設立
2009年 6月	・独立行政法人第一期中期目標期間開始（2012年3月までの5年間）
2010年 2月	・【フラット35】Sに係る「20年金利引下げタイプ」の取扱いを開始（現在は取扱終了）
2011年 5月	・【フラット35】Sに係る当初10年間の金利引下げ幅を拡大（▲0.3%→▲1.0%） （2011年9月末までの時限措置）
2011年 11月	・東日本大震災により被害を受けられた方に対する災害復興住宅融資及び返済方法の変更の制度を拡充（当初5年間の融資金利0%、返済金の払込みの据置等）
2011年 12月	・サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資を開始
2012年 4月	・【フラット35】Sに係る省エネルギー性に優れた住宅の当初5年間の金利引下げ幅を拡大（▲0.3%→▲0.7%（被災地は▲1.0%））（2012年10月末までの時限措置）
2015年 2月	・独立行政法人第二期中期目標期間開始（2017年3月までの5年間）
2016年 10月	・【フラット35】Sに係る当初5年間（長期優良住宅等については、当初10年間）の金利引下げ幅を拡大（▲0.3%→▲0.6%）（2016年1月末までの時限措置）
2017年 4月	・【フラット35】リノベ（性能向上リフォーム推進モデル事業）を開始（金利引下げ幅は、当初5年間又は10年間▲0.6%（2018年4月以降は▲0.5%））
2017年 10月	・独立行政法人第三期中期目標期間開始（2021年3月までの4年間）
2018年 8月	・【フラット35】子育て支援型・地域活性化型を開始（金利引下げ幅は、当初5年間▲0.25%）
2019年 1月	・新機構団体信用生命保険制度付き【フラット35】の取扱いを開始
2020年 10月	・住宅確保要配慮者向け賃貸住宅における家賃債務保証保険の取扱いを開始
2021年 4月	・「海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進に関する法律」に基づく国際業務を開始
2021年 6月	・「省エネルギー性に優れた新築住宅」を対象とした住宅ローンを資金用途とするグリーンボンドを発行
2022年 10月	・災害復興住宅融資の融資額の内訳（建設資金、土地取得資金等）を廃止し、融資限度額及び融資金利を一本化
2023年 12月	・独立行政法人第四期中期目標期間開始（2025年3月までの4年間）
2024年 2月	・政府保証付きグリーンボンド「政府保証住宅金融支援機構債券（グリーンボンド）」を発行
2024年 3月	・【フラット35】新金利引下げ制度（ポイント制）の取扱いを開始
	・【フラット35】S（ZEH）を開始（金利引下げ幅は、当初5年間▲0.50%、6年目から10年目までは▲0.25%）
	・【グリーンリフォームローン】を開始
	・「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく空家等対策関連業務※を開始
	・【フラット35】子育てプラスを開始
	・災害復興住宅融資の融資限度額を引上げ

※ 空き家に関する情報を提供する「空き家関連情報サイト」を2024年1月に開設

参考として、旧公庫及び旧協会の沿革は以下のとおりです。

② 旧公庫の沿革

1950年 6月	・住宅金融公庫設立
1955年 7月	・個人住宅、賃貸住宅資金融資を開始
1957年 4月	・住宅融資保険事業を開始
1965年 4月	・災害復興住宅資金融資の新設
1977年 4月	・住宅改良資金融資の新設
2000年 4月	・財形住宅資金融資の新設
2001年 3月	・都市居住再生融資の新設
2003年 10月	・資産担保証券（MBS）の発行を開始
2004年 10月	・証券化支援事業（買取型）（現在の【フラット35】（買取型））を開始
	・証券化支援事業（保証型）（現在の【フラット35】（保証型））を開始

2005年 6月	・証券化支援事業（買取型）に係る優良住宅取得支援制度（現在の【フラット35】S）を開始
2005年 7月	・独立行政法人住宅金融支援機構法公布
2006年 9月	・一般担保債券（SB）の発行を開始
2007年 4月	・住宅金融公庫廃止

③ 旧協会の沿革

1972年 11月	・財団法人公庫住宅融資保証協会設立
1973年 4月	・保証業務を開始
1980年 10月	・団体信用生命保険・共済業務を開始
2005年 3月	・保証引受を終了
2007年 4月	・財団法人公庫住宅融資保証協会廃止

3. 事業の内容

① 機構の概要

(1) 名称

独立行政法人住宅金融支援機構

(2) 設立根拠法

通則法及び機構法に基づき、2007年4月1日に成立

(3) 目的

独立行政法人住宅金融支援機構は、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等により、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することを目的とする。

(4) 主務大臣

国土交通大臣及び財務大臣

(5) 資本金(2024年3月31日現在)

6,921億円 政府が資本金の100%を出資しています。

(6) 役職員数(2024年7月1日現在)

939人 役員数と常勤職員数の合計を記載しています。

(7) 事業内容

ア 証券化支援事業

- (a) 買取型
- (b) 保証型

イ 住宅融資保険等事業

ウ 住宅資金融通等事業

- (a) 災害復興住宅
- (b) 省エネ改良
- (c) 密集市街地建替等

(d) 賃貸住宅

(e) 財形住宅 ほか

エ 団体信用生命保険等事業

(8) 買取実績等

2023年度買取債権等契約額 1兆1,869億円

2023年度買取債権等残高 22兆9,043億円(2024年3月31日現在)

(9) 資金調達

買取債権の取得及び貸付けの原資として自己資金のほかに、政府及び民間からの借入金による資金調達及び債券の発行による資金調達を行っています。

長期借入金の明細

(単位：百万円)

	2022年度			2023年度		
	当期増加額	当期減少額	当期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
政府借入	12,300	597,758	533,009	5,880	280,367	258,521
民間借入	42,600	32,500	493,950	18,300	29,950	482,300
合計	54,900	630,258	1,026,959	24,180	310,317	740,821

(注) 旧公庫から承継した長期借入金を含みます。

機構が発行した債券の明細

(単位：百万円)

	2022年度			2023年度		
	当期発行高	当期償還高	当期末残高	当期発行高	当期償還高	当期末残高
政府保証債券	240,000	—	460,000	230,000	—	690,000
貸付債権担保債券 (MBS)	1,215,400	1,383,824	14,998,559	766,200	1,307,731	14,457,027
月次債	1,215,400	1,146,840	14,490,082	766,200	1,106,508	14,149,774
S種債	—	171,124	251,468	—	148,281	103,188
T種債	—	65,860	257,009	—	52,942	204,066
一般担保債券(SB)	207,000	240,000	4,849,000	83,000	400,000	4,532,000
財形住宅債券	12,500	47,800	100,800	5,900	24,400	82,300
住宅宅地債券	122,658	103,358	1,012,569	136,078	108,222	1,040,425
合計	1,797,558	1,774,982	21,420,928	1,221,178	1,840,353	20,801,752

(注)1. 旧公庫から承継した債券を含みます。

2. 住宅宅地債券には住宅金融支援機構債券(マンション修繕コース)を含みます。

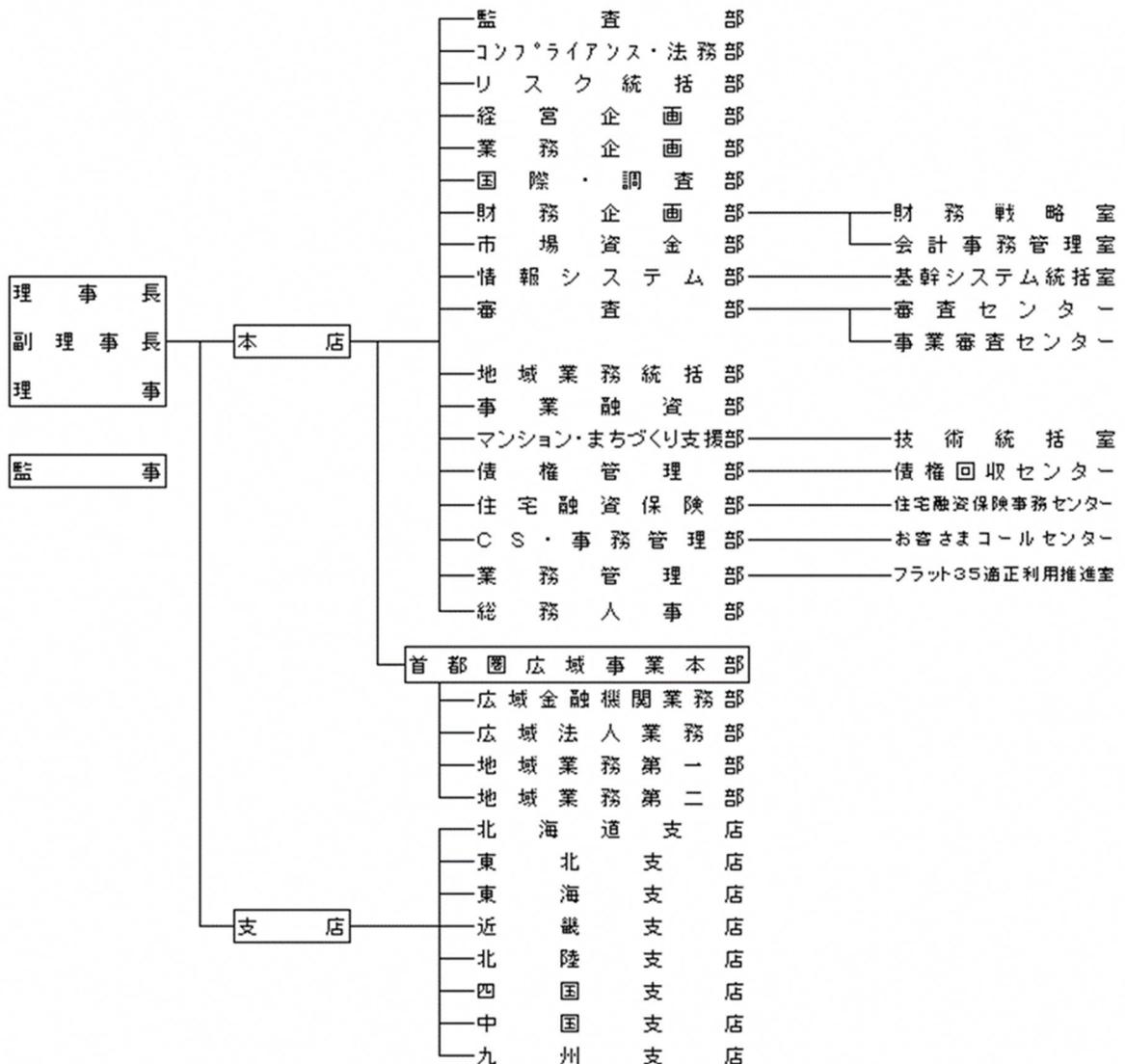
債券に関する2023、2024年度発行計画(いずれも額面金額ベース)

(単位：億円)

	2023年度 (当初)	2023年度 (補正後)	2024年度 (当初)
政府保証債券	2,200	2,300	2,400
貸付債権担保債券(MBS)	17,860	17,860	13,693
一般担保債券(SB)	3,885	3,785	2,550
財形住宅債券	267	267	147
住宅金融支援機構債券(マンション修繕コース)	1,780	1,780	1,773
合計	25,992	25,992	20,563

(注) 2023年度(当初)・2024年度(当初)は、それぞれ、「令和5年度予算」・「令和6年度予算」に計上した金額です。また、2023年度(補正後)は、「令和5年度第1次補正予算」を踏まえたものです。

(10) 組織図(2024年7月1日現在)



② 機構の事業内容

(1) 機構の役割

機構は、通則法及び機構法に基づき、旧公庫の権利及び義務を承継し 2007 年 4 月 1 日に設立されました。

機構は、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等により、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っています。

これにより、国民生活の安定と社会福祉の増進への寄与に努めています。

(2) 証券化支援事業について

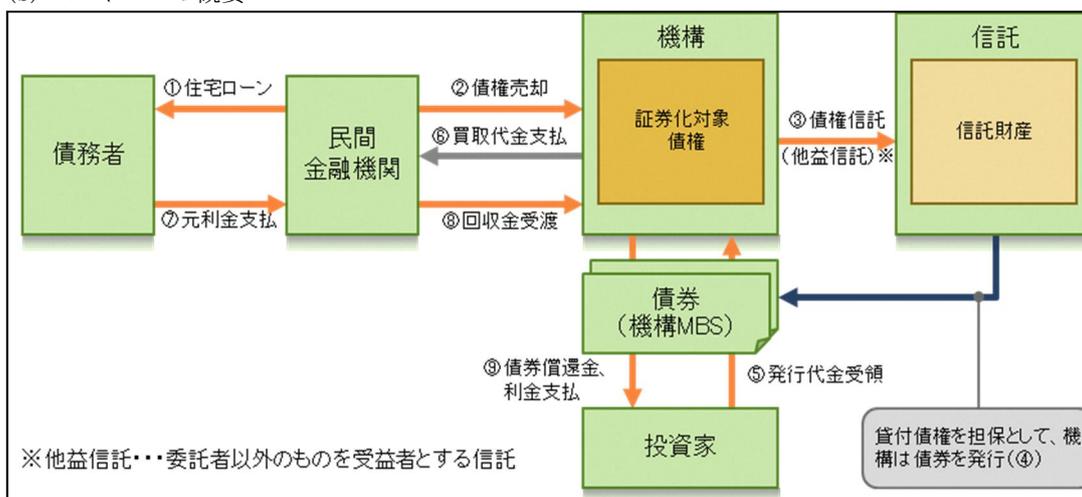
ア 証券化支援事業（買取型）について

(a) 制度の概要

機構は、民間金融機関が融資する長期・固定金利の住宅ローン債権を買い取り、その債権を信託銀行等に

信託します。また、機構は、当該住宅ローン債権を担保として貸付債権担保住宅金融支援機構債券（以下「機構MBS」といいます。）を発行し、投資家から機構MBSの発行代金を受け取ることで、住宅ローン債権の買取代金を支払います。

(b) スキームの概要



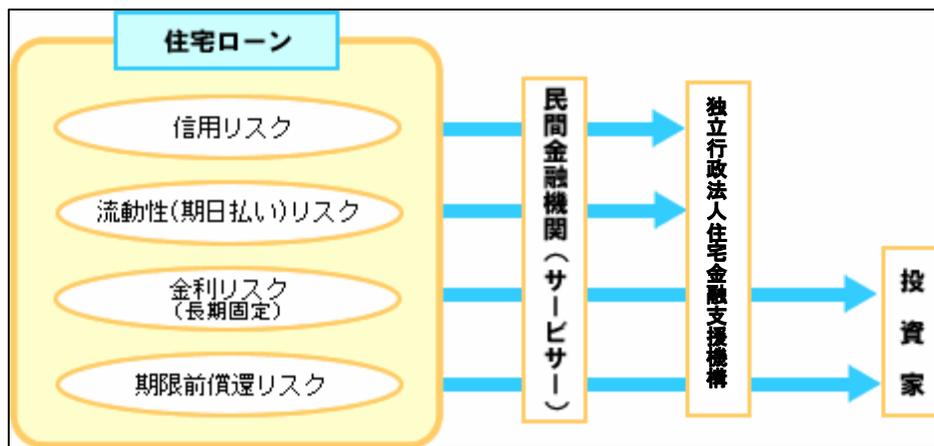
(c) 証券化支援事業（買取型）の手続（概要）

1. 金融機関は、顧客（債務者）に対して証券化支援事業（買取型）の対象となる買取基準を満たす長期・固定金利の住宅ローンを実行する。
2. 金融機関は、住宅ローンを実行した後、当該住宅ローン債権を機構に売却する。なお、機構が金融機関から買い受けた住宅ローン債権に係る管理・回収業務については、当該金融機関に、手数料を支払い、委託する。
3. 機構は、金融機関から買い受けた住宅ローン債権を、信託銀行等に担保目的で信託する。
4. 機構は、信託した住宅ローン債権を担保として、機構MBSを発行する。
5. 機構は、機構MBSの発行代金を投資家より受け取る。
6. 機構は、機構MBSの発行代金により、金融機関に対し、住宅ローン債権の買取代金を支払う。
7. 金融機関は、当該譲渡債権に係る管理・回収業務の受託者（サービサー）として顧客（債務者）から元利金の返済を受ける。
8. 金融機関は顧客（債務者）からの返済金を機構へ引き渡す。
9. 機構は、主として顧客（債務者）からの返済金を元に、発行した機構MBSについて、投資家に対し元利払いを行う。

(d) リスクの分担

民間金融機関における長期・固定金利の住宅ローン市場のインフラを整備することに当たり、内包するリスク（金利リスク、期限前償還リスク、信用リスク、流動性リスク（＝投資家への期日通りの元利払いを確約するコスト）等）のアンバンドリング（リスク分担）により、相対的に低コストかつ安定した市場の形成を図っていきます。

なお、機構は、信用リスクと流動性リスクを負担し、投資家は、金利リスクと期限前償還リスクを負担します。



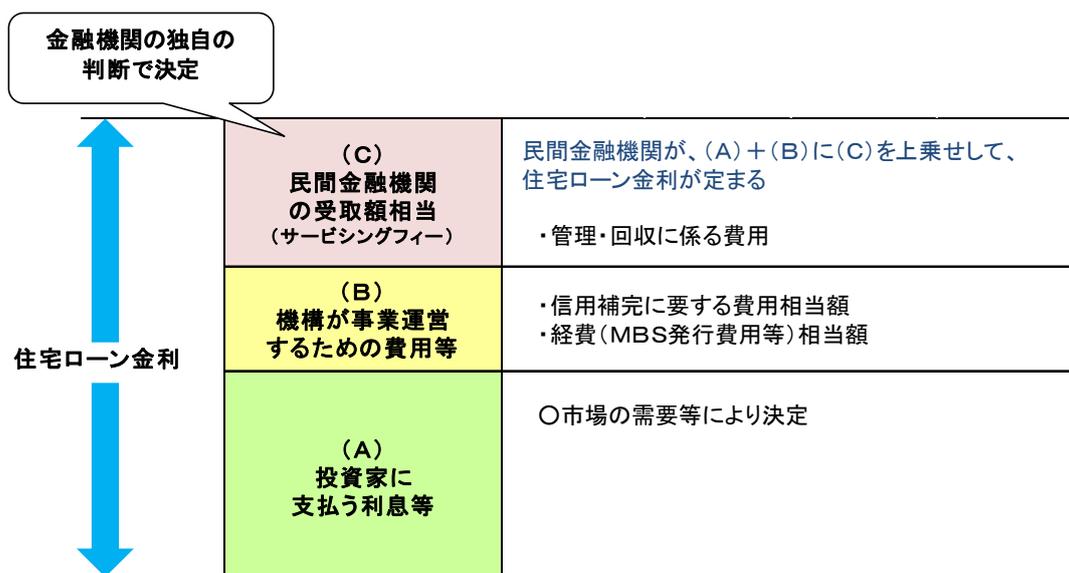
(e) 買取り対象となる住宅ローン

買取りの対象となる住宅ローンの主要な要件

1. 申込本人又は親族が居住する住宅の建設又は新築住宅若しくは中古住宅の購入(中古住宅の購入に付随して行う改良を含む。)のための貸付けであること(借換えのための貸付けを含む。)
2. 住宅の耐久性等について機構が定めた技術基準に適合する住宅であること。
3. 貸付額が、住宅の建設又は購入に要する費用以内であること。
4. 貸付額が、100万円以上8,000万円以下であること。
5. 長期・固定金利の住宅ローンであること
 - (i) 償還期間が原則として、15年以上35年以内であること。
 - (ii) 貸付けの時から、貸付利率が償還期間の全期間について定まっていること。

(f) 金利の構成要素

住宅ローンの金利は、投資家に支払う機構MBSの利息等に、機構が事業を運営するための費用を加え、これに各金融機関が独自に設定する管理・回収に係る費用(サービシング・フィー)を加えて決定されます。このため、金融機関ごとに住宅ローンの金利は異なります。



(g) 証券化支援事業(買取型)における住宅ローン債権の譲受け手続について

1. 機構が債権を譲り受ける金融機関

証券化支援事業(買取型)においては、機構は、主務省令で定める金融機関が貸し付けた住宅ローン債権を譲り受け、当該債権の元利金の回収等の業務を当該金融機関に委託しています。機構が債権を譲り受ける金融機関は、住宅ローンの融資審査や元利金の回収等の業務を的確に行う能力を有する等、機構が適格と判断した金融機関であり、これらの金融機関とはあらかじめ住宅ローン債権売買基本契約等を締結しています。

2. 機構が金融機関から譲り受ける住宅ローン債権

機構が金融機関から譲り受ける住宅ローン債権は、機構が住宅ローン債権売買基本契約において定める譲渡債権適格基準を満たしている債権です。譲渡債権適格基準としては、債務者に関する基準、抵当権等に関する基準、住宅に関する基準(住宅について適合証明機関から機構の定める技術基準に適合している旨の証明書が交付されていること)等があります。

(i) 信用力について

機構は、金融機関から譲渡しの申請があった住宅ローン債権について、譲受けの可否について必要な審査を行った上、譲渡債権適格基準のすべてを満たしていること等を確認した場合に、当該債権の譲受けについて承諾します。機構は住宅ローン債権について一定水準以上の信用力を確保し、譲受けの手続きを滞りなく行うことを可能とするために、譲渡債権適格基準の詳細を定め、債権譲渡事務に関する詳細なマニュアルを整備し、金融機関に提示しています。さらに住宅ローン債権売買基本契約において、金融機関に住宅ローン債権の譲渡時点で当該債権が譲渡債権適格基準を全て満たしていることを表明・保証させ、当該基準を満たしていなかったことが後日判明した場合には、機構から原債権者である金融機関に対し当該住宅ローン債権の再売買を行う等の措置を講じています。この結果、どの金融機関から債権を譲り受けたとしても、信用力については、一定以上の水準を満たしているという点で均質なものであると考えられます。

(ii) 担保等について

機構が譲り受けた住宅ローン債権については、債権保全の観点から、①建物と敷地(敷地については、担保提供された敷地がある場合に限ります。)に機構のための第一順位の抵当権を設定すること、②建物に火災保険を付けることを条件としています。また、利用者の任意ではありますが、万一の場合の備えとして、機構団体信用生命保険への加入を勧奨しています。

(h) 「【フラット35】取扱実績に応じたMBS配分プログラム」について

「【フラット35】取扱実績に応じたMBS配分プログラム」は、証券化支援事業(買取型)の取扱金融機関が、その買取実績に応じて機構MBSを取得できる機会をもつプログラムです(2016年4月に発行条件決定分の機構MBSから実施)。

本プログラムに参加する金融機関は、住宅ローン債権売買基本契約等とは別に、機構と「【フラット35】取扱実績に応じたMBS配分プログラム」に関する契約を締結する必要があります(参加は任意)。また、機構MBSの配分枠(本プログラムに基づき、機構MBSの配分を申し出ることのできる上限金額)が設定されるためには、直近の半期の証券化支援事業(買取型)の資金実行額が12億円以上であることが必要となります。本プログラムに参加している金融機関が機構MBSの投資において配分枠を利用する場合は、当該配分枠を活用した配分希望額を各機構MBSの起債における事務主幹事会社等に申し出ることによって、機構MBSを取得することができます。なお、本プログラムにより参加金融機関に配分される金額の合計額は各月のMBS発行額の10%程度が上限となります。

(i) 付随業務について

機構は、機構MBSの発行者です。機構は、機構MBSに係る債務の担保に供するための貸付債権(機構

若しくは旧公庫が譲り受けた貸付債権又は機構若しくは旧公庫が貸し付けた貸付債権により構成されます。)の信託について信託契約(以下「信託契約」といいます。)を締結しており、信託設定前の信託債権の原保有者及び信託契約の委託者になります。また、信託契約に基づき、信託債権の管理、回収金の受領事務を受託者の委任を受けて行います。

イ 証券化支援事業(保証型)について

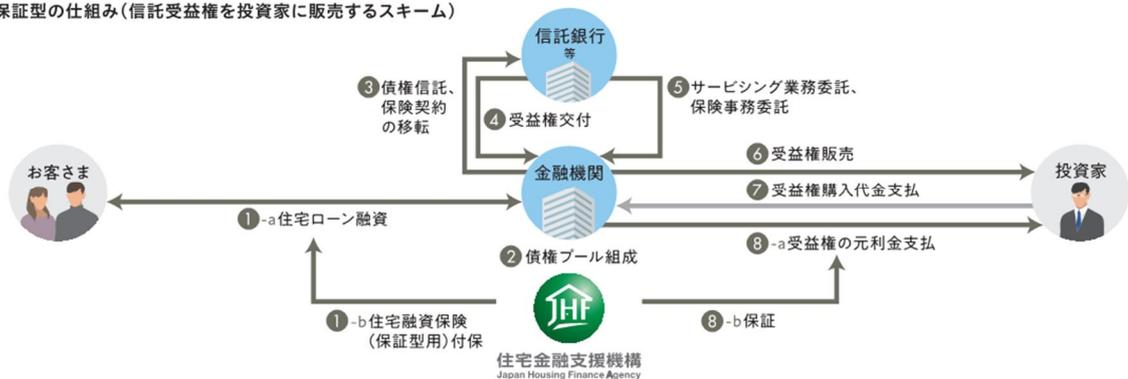
(a) 制度の概要

機構は、民間金融機関が融資する長期・固定金利の住宅ローンについて、住宅ローン利用者が返済不能となった場合に民間金融機関に対し保険金の支払を行う特定住宅融資保険の引受けを行います。

また、機構は、当該住宅ローンを信託して投資家に販売された受益権等について、期日どりの元利払い保証を行います。

(b) スキームの概要

保証型の仕組み(信託受益権を投資家に販売するスキーム)



(c) 証券化支援事業(保証型)の対象となる民間住宅ローン

証券化支援事業(保証型)の対象となる民間住宅ローンは次に掲げる項目を含めた基準に適合するものとします。

1. 申込本人又は親族が居住する住宅を建設又は新築住宅若しくは中古住宅の購入(中古住宅の購入に付随して行う改良を含む。)のための貸付けであること(借換えのための貸付けを含む。)
2. 住宅の耐久性等について機構が定めた技術基準に適合する住宅であること。
3. 貸付額が、住宅の建設又は購入に要する費用以内であること。
4. 貸付額が、100万円以上8,000万円以下であること。
5. 長期・固定金利の住宅ローンであること。
 - (i) 償還期間が15年以上35年以内であること(借換えのための貸付けであり、かつその対象となる住宅が長期優良住宅の場合を除く。)
 - (ii) 貸付けの時から、貸付利率が償還期間の全期間について定まっていること。

(3) 住宅融資保険等事業について

ア 住宅融資保険事業

(a) 制度の概要

住宅融資保険は、住宅融資保険法(昭和30年法律第63号)に基づき、民間金融機関の住宅ローンが不測の事態により事故となった場合に、あらかじめ民間金融機関と機構との間で締結した住宅融資保険契約に基づき、機構が填補割合に応じて保険金をお支払いする制度です。

(注) 住宅融資保険は、民間金融機関と機構との間で契約をする保険であり、住宅ローンを利用される方と機構との間で直接契約をする保険ではありません。

【住宅融資保険のスキーム】



(b) 付保対象となるローンの種別ごとの概要

種別	保険の対象	填補割合
フラット35パッケージ型	●【フラット35】又は災害復興住宅融資と併せてご利用いただく住宅ローン	10割 ^{※2}
フラット35つなぎ融資型	●本体融資が次のいずれかで、土地取得費、工事着工資金、中間金、住宅竣工後の受渡代金等に対する融資期間1年以下のローン ・【フラット35】 ・フラット35パッケージ ・災害復興住宅融資 ・民間金融機関が災害復興住宅融資と併せて融資する住宅ローン ・【リ・バース60】	
特定個人ローン保険 ^{※1} (民間金融機関融資型)	●民間金融機関独自の住宅ローン	
【リ・バース60】	●満60歳以上の方が利用するリバースモーゲージ型住宅ローン(住宅ローン利用者が亡くなられたときに元金を一括でご返済いただくローン)	
特定買取再販ローン保険	●中古住宅を買い取り、リフォームを実施して売却する事業(買取再販事業)を行う住宅事業者に対する融資期間1年以下のローン	
特定登録住宅リフォームローン保険	●登録住宅(注)のリフォーム又は登録住宅とするためのリフォームに対するローン (注)住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成19年法律第112号)に基づき、高齢者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県等に登録された住宅	
個人ローン保険 ^{※1}	●民間金融機関独自の住宅ローン	9割
個人つなぎローン保険 ^{※1}	●土地取得費、工事着工資金、中間金、住宅竣工後の受渡代金等に対する融資期間1年以下のローン	

※1 会社法(平成17年法律第86号)第2条第3号に規定する子会社である保証会社を保有しない中小金融機関等に限り利用が可能。

※2 填補割合が10割のローンについては、機構による付保承認が必要。

(c) 保険金の支払

機構が保険を引き受けた住宅ローンが、不測の事態により保険事故となった場合、機構は、民間金融機関に対し、填補割合に応じて保険金を支払い、支払った保険金の範囲で、保険代位により民間金融機関の住宅ローン債権を取得します。(注)

また、保険代位した住宅ローン債権の管理回収業務については、それぞれのローン種別に応じ、次のとおりとなります。

- ・保険金を支払った民間金融機関に委託する

フラット35パッケージ、本体融資が災害復興住宅融資又はその併せ融資であるフラット35つなぎ保険、特定個人ローン保険（民間金融機関融資型）、個人ローン保険及び個人つなぎローン保険

- ・保険金を支払った民間金融機関に委託しない

本体融資が【フラット35】（買取型若しくは保証型）又はフラット35パッケージである特定短期ローン保険、【リ・バース60】、買取再販特定ローン保険及び特定登録住宅リフォームローン

なお、2019年10月以降、一部のローン種別については、一定の条件に該当する場合、保険代位債権の管理回収業務を債権回収会社（サービサー）に委託しています。

（注） 2006年度以前に保険関係が成立した填補割合が9割の商品については、機構は、保険金支払後も保険代位をせず、引き続き民間金融機関と債務者との間の債権債務関係は存続し、また、住宅融資保険約款において、民間金融機関が貸付金の回収に努め、回収金の90%を機構に納付する旨を規定しています。

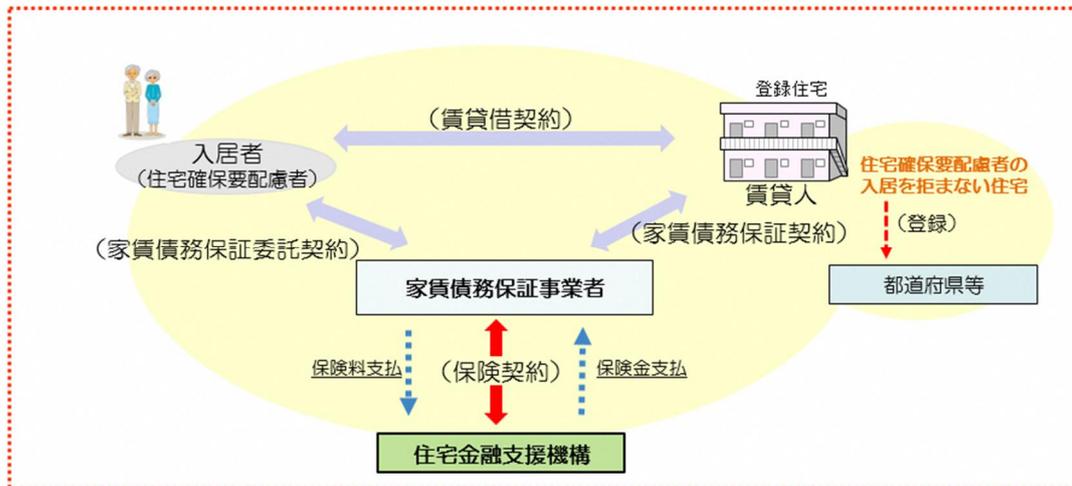
イ 家賃債務保証保険事業

(a) 制度の概要

家賃債務保証保険は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律112号）に基づく保険であり、家賃債務保証事業者が、登録住宅（※）に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構がその保証債務に保険を付保する制度です。

（※）住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第10条第5項に規定する登録住宅をいいます。

【制度のイメージ】



(b) 主な商品概要

保険の対象範囲	未払家賃（管理費及び共益費を含む）の保証
保険料及び支払時期	月額家賃に保険料率を乗じた金額を保険付保時に1回のみお支払いいただきます

保険金の額	家賃債務保証事業者が代位弁済した額の7割 ※月額家賃の12か月分×7割(8.4か月分)または100万円のいずれか小さい額が限度
保険期間	保証の開始日から保証委託契約終了日または名義変更日まで
保険金の支払時期	保険事故後に一括支払い

(4) 住宅資金融通等事業について

ア 融資制度の概要

機構は、旧公庫が行っていた融資のうち政策的に重要でかつ民間金融機関だけでは対応が困難なものとして、以下の融資を行います。

区分	内容
災害復興住宅融資 地すべり等関連住宅融資 宅地防災工事融資	り災家屋の復旧、地すべり等に備えた家屋の移転・建設、がけくずれ等に備えた宅地防災工事資金に係る融資
リフォーム融資	マンションの共用部分改良工事、賃貸住宅の改良工事及び個人住宅の耐震改修工事、部分的バリアフリー工事又はヒートショック対策工事のための改良資金に係る融資（部分的バリアフリー工事又はヒートショック対策工事のための改良資金は返済方法を高齢者向け返済特例とする場合のみ利用可能） 個人住宅の断熱改修工事や省エネ設備（太陽光発電設備等）設置工事など、既存住宅の断熱性・省エネ性を高める工事のための改良資金に係る融資
密集市街地建替等融資 (まちづくり融資)	市街地における土地の合理的な利用に寄与する相当の住宅部分を有する建築物の建設資金等に係る融資
賃貸住宅融資	サービス付き高齢者向け住宅として登録された賃貸住宅、省エネ性能の高い子育て世帯向け賃貸住宅の建設資金等に係る融資
財形住宅融資	財形貯蓄を行った勤労者の財産形成を図るための住宅の建設資金・購入資金又は改良資金に係る融資

イ 住宅ローン（個人系融資）の手続

原則として、機構において郵送により借入申込みを受け付け、主として収入証明書等により借入申込人の返済能力の審査を行い、登記事項証明書により建物・土地の権利関係等を確認の上、融資の可否を判断します。

融資の決定後は、機構と業務委託契約を締結した全国（沖縄県を除く。）の金融機関において、金銭消費貸借抵当権設定契約の手続、融資金の交付等を行います。

災害復興住宅融資や【グリーンリフォームローン】については、Web申込みや電子契約を開始し、お客さまの負担軽減とスムーズな手続を実現しました。

なお、東日本大震災、平成28年熊本地震、令和6年能登半島地震等被害規模が大きい自然災害における災害復興住宅融資に関しては、被災地域の主要な金融機関の窓口においても、借入申込みの受付を行っています。

また、手続及び与信については、一律の事務処理マニュアル、審査基準等を整備していることから、機構における受付であっても、金融機関における受付であっても、機構が融資可と判断した借入申込人の信用力は、一定水準以上を満たしている均質なものであると考えられます。

なお、融資を行うに当たり、債権保全の観点から、原則として機構のために①建物と敷地（敷地について

は、担保提供された敷地がある場合に限り、①に第一順位の抵当権を設定すること、②建物に火災保険を付けることを条件としています。また、利用者の任意ではありますが、万一の場合の備えとして、機構団体信用生命保険又は機構団体信用生命共済への加入を勧奨しています。

(5) 団体信用生命保険等事業について

【フラット35】(買取型)又は機構融資等を利用している方が、機構団体信用生命保険等に加入している場合は、万一の場合に生命保険会社(又は全国共済農業協同組合連合会(全共連))から支払われる保険金(共済金)により、残りの住宅ローンが弁済される保障制度です(下表参照)。

なお、死亡・身体障害状態等に加え、3大疾病(がん・急性心筋梗塞・脳卒中)の場合も保障する保険や住宅ローンを夫婦連帯債務でお借入れする場合、夫婦お二人で加入できる保険(愛称「デュエット」)も用意しています。

【フラット35】(買取型)の保障内容

2017年9月以前の申込者		2017年10月以後の申込者	
団信の種類	保障内容	団信の種類	保障内容
機構団信	死亡・高度障害	新機構団信	死亡・身体障害保障
3大疾病付機構団信	死亡・高度障害・3大疾病	新3大疾病付機構団信	死亡・身体障害保障・3大疾病・介護保障

注： 上表について、機構融資等を利用している場合は、「2017年9月以前の申込者」を「2020年9月以前の申込者」に、「2017年10月以後の申込者」を「2020年10月以後の申込者」に読み替えます。

(6) 債権管理業務について

個人向け債権については、お客さまの個別の状況を踏まえつつ、的確な債権管理を行うことにより、延滞債権の削減を図っています。特に、長期延滞債権については、融資住宅の任意売却の積極的勧奨等により、その削減に重点的に取り組んでいます。

事業者向け債権については、常日頃から各事業の収支・財務状況を把握するとともに、個別の管理を強化することにより、延滞債権の削減を図っています。

一方で、返済にお困りの方については、返済相談の体制を整えるとともに、毎回の返済負担を軽減できる返済方法変更のメニューを用意し、新規発生延滞債権の抑制を図るとともに、返済が終了するまで安心して住み続けられるようお客さまを支援しています。

特に、住宅ローンの返済が著しく困難になられたお客さまについては、家計の事情等に応じて返済負担を軽減し、返済を継続していただけるよう、返済方法変更の特例措置を実施しています。

また、上記の特例措置のほかにも、返済日の変更、毎月・ボーナス返済額の内訳変更、ボーナス返済の取りやめなどの返済方法変更も行っています。

なお、中小企業者等に対する金融の円滑化を図るための臨時措置に関する法律(平成21年法律第96号。以下「中小企業金融円滑化法」といいます。)については、2013年3月31日をもって適用期間が終了しましたが、法の趣旨を踏まえ、住宅ローン等をご利用のお客さまからのご相談に引き続き適切に対応しています。

機構の金融円滑化への取組については次のとおりです。

ア 取組方針

- (a) 住宅ローン等の返済が困難となったお客さまにとってのセーフティネットとしての役割を十分認識し、

引き続き返済相談、返済方法変更に取り組みます。

- (b) 返済方法変更の適用に当たっては、お客さまのその後の返済継続が可能となるよう、返済計画に十分配慮します。
- (c) 返済方法変更に伴いお客さまの総支払額が増加すること等、返済方法変更の内容について、お客さまに十分にご説明します。

イ 取組体制の強化（2009年12月～）

(a) 機構の本店に対応責任者を設置

1. 担当役員を返済が困難となったお客さまの対応総括責任者としています。
2. 担当部長を返済が困難となったお客さまの対応総括副責任者としています。
3. お客さまへの対応を円滑に進めるため、担当部内に事務局を設置しています。

(b) 機構の支店に対応責任者を設置

1. 各支店の担当部門長を返済が困難となったお客さまの対応責任者としています。
2. 各支店の担当管理職者を返済が困難となったお客さまの対応リーダー及びサブリーダーとしています。

(c) 機構の本店にサポート総括管理者を設置

担当部長を返済が困難となったお客さまのサポート総括管理者とし、お客さまコールセンターにおいてお客さまからの電話照会に対応しています。

(7) 住宅ローン債権の概要

ア 延滞等及び繰上返済の状況

	2022年度末 (2023年3月)	2023年度末 (2024年3月)
1か月延滞率	0.62%	0.71%
2か月延滞率	0.20%	0.26%
3か月延滞率	0.14%	0.17%
4か月以上延滞率	0.25%	0.32%
期末債権件数	863,398	862,255
期末債権残高 (百万円)	18,761,732	18,450,478

	2022年度末 (2022年4月 ～ 2023年3月)	2023年度末 (2023年4月 ～ 2024年3月)
繰上償還請求率	0.22%	0.27%
繰上返済率	3.11%	2.70%

- ・ 上記各表のデータは、旧公庫又は機構が1983年4月以降に資金実行したマイホーム新築融資、マンション購入融資、建売住宅購入融資、優良分譲住宅購入融資、優良中古住宅購入融資及び都市居住再生融資の約10%の債権から「ゆとり返済」を利用していない債権及び旧公庫又は機構が2003年11月以降に買い取った買取債権（建設）、買取債権（新築購入）及び買取債権（中古購入）の債権を抽出して作成されたものです。
- ・ 上記表中、延滞月数については、当月末において約定割賦金額が未納となっている場合に、その月において1か月延滞とし、さらに翌月にも入金がない場合には、2か月延滞とし、以降、1月ずつ延滞月数が加算されます。
- ・ 延滞率は、前月末の債権残高に対する、各延滞月数に該当する延滞債権残高の比率を使用しております。

す。

- ・ 上記表中、繰上償還請求とは、信託直貸債権金銭消費貸借抵当権設定契約（旧公庫又は機構が住宅ローン債務者と締結した信託直貸債権に係る金銭消費貸借及び抵当権設定に関する契約）第4条、又は信託買取債権金銭消費貸借契約（金融機関が住宅ローン債務者と締結し、その後、旧公庫又は機構が金融機関から買い取った信託買取債権に係る金銭消費貸借に関する契約）第4条に基づいて、旧公庫又は機構が債務者に返済請求を行うことをいいます。
- ・ 上記表中、繰上返済とは、債務者が、期限前に債務の全部又は一部を繰り上げて返済することをいいます。
- ・ 繰上償還請求率及び繰上返済率は、前月末の債権残高に対する、それぞれ、繰上償還請求金額及び繰上返済金額の比率を使用しております。また、年度の推移では、年度間で月次率を累積し、年率換算した値を記載しております。

イ 返済方法変更に関する状況

(a) 返済特例による返済方法変更件数率

集計期間 返済方法変更	2022年度	2023年度
返済特例	0.04%	0.03%

- ・ 上記表における件数率は、各集計期間の期首において機構が保有する全ての証書貸付債権の件数に対して、各集計期間に発生した返済方法変更件数の割合を表しています。
- ・ 「返済特例」とは、離職、障害、疾病等のやむを得ない事情により、元利金の支払が著しく困難となった者に対して、廃止前の旧住宅金融公庫法（昭和25年法律第156号。以下「旧公庫法」といいます。）等に定める返済期間を超えて返済期間を延長する等の返済方法変更をいいます。

(b) 災害り災者に対する返済方法変更件数率

集計期間 返済方法変更	2022年度	2023年度
災害特例	0%	0%

- ・ 上記表における件数率は、各集計期間の期首において機構が保有する全ての証書貸付債権の件数に対して、各集計期間に発生した返済方法変更件数の割合を表します。
- ・ 「災害特例」とは、災害の発生に伴い元利金の支払が著しく困難となった者に対して、旧公庫法等に定める返済期間を超えて返済期間を延長する等の返済方法変更をいいます。

③ 財政投融資事業に関する政策コスト分析について

政策コスト分析とは、財政投融資を活用している事業について、一定の前提条件（将来金利、事業規模など）を設定して将来キャッシュフロー（資金収支）等を推計し、これに基づいて、財政投融資対象事業の遂行のために、

(1) 将来、国から支出されると見込まれる補助金等【国からの補助金等】から、

(2) 将来、国に納付されると見込まれる国庫納付等【国への納付金等】

を差し引いて割引現在価値を求め、これに、

(3) 既に投入された出資金等による利払軽減効果の額【国にとっての機会費用】

を加えて、各財投機関が試算するものです。分析結果は、財政投融資対象の独立行政法人等について財政制度等審議会財政投融資分科会を経て、毎年度、財務省から公表されます。

政策コスト分析については、財務省ホームページをご参照ください。

4. 関係法人の状況

2023 年度末において、特定関連会社等に該当する法人はありませんでした。

5. 職員の状況 (2024 年 7 月 1 日現在)

2024 年 7 月 1 日現在における常勤職員の人数は 928 人です。

第2 事業の状況

1. 業績等の概要

以下は機構の事業業績等の概要に関して記載しています。

① 機構の事業業績等の概要

(1) 事業の実施状況(2023年度)

ア 事業計画及び実績

証券化支援事業(買取型)の2023年度事業計画は、買取戸数7万500戸、買取額2兆1,440億円であり、買取実績は2万9,246戸、9,399億円となりました。証券化支援事業(保証型)の2023年度事業計画は、特定住宅融資保険の保険価額の総額3,193億円(1万500戸)であり、保険付保実績は3,862戸、1,247億円となりました。

住宅融資保険等事業の2023年度事業計画は、保険価額の総額5,391億円であり、保険付保実績は2万8,604件、2,436億円となりました。

住宅資金融通等事業の2023年度事業計画は、貸付戸数1万8,540戸、貸付契約額1,980億円であり、貸付契約実績は1万6,296戸、1,223億円、資金交付額は1,114億円となりました。

団体信用生命保険等事業の2023年度における債務弁済充当(委託)契約実績は、件数は2万5,656件、金額は8,309億円となりました。

(注) 住宅融資保険においては、貸付金(証券化支援事業(保証型)に係る保険の場合、利息その他の附帯の債権を含みます。)の額が保険価額となり、保険価額に100分の90(機構が承認した貸付けに係る保険関係にあつては、100分の100)を乗じて得た金額が保険金額となります。

証券化支援事業

(単位：戸、百万円)

	2022年度			
	事業計画		実績	
	戸数	金額	戸数	金額
買取型	70,600	2,173,300	46,130	1,509,135
保証型	11,500	354,000	8,290	239,031
	2023年度			
	事業計画		実績	
	戸数	金額	戸数	金額
買取型	70,500	2,144,000	29,246	939,884
保証型	10,500	319,300	3,862	124,691

住宅融資保険等事業

(単位：件、百万円)

		2022年度	2023年度
保険価額の総額(事業計画)		579,600	539,100
保険関係成立(実績)	件数	44,562	28,604
	金額	358,045	243,600

(注) 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

(単位：戸、百万円)

2022 年度					
	事業計画		貸付契約実績		貸付交付実績
	戸数	金額	戸数	金額	金額
災害復興住宅	1,660	32,900	354	6,608	9,238
災害予防等	150	1,479	52	377	232
計	1,810	34,379	406	6,986	9,470
省エネ改良	700	3,000	15	42	8
密集市街地建替等	5,000	55,000	10,667	63,431	53,971
賃貸住宅	11,000	108,000	3,825	40,425	58,038
財形住宅	100	2,000	6	126	36
総合計	18,610	202,379	14,919	111,008	121,523
2023 年度					
	事業計画		貸付契約実績		貸付交付実績
	戸数	金額	戸数	金額	金額
災害復興住宅	1,585	28,200	255	4,359	4,399
災害予防等	155	1,754	27	246	202
計	1,740	29,954	252	4,605	4,601
省エネ改良	700	3,000	56	185	149
密集市街地建替等	5,000	55,000	12,674	77,413	65,702
賃貸住宅	11,000	108,000	3,309	40,001	40,859
財形住宅	100	2,000	5	78	76
総合計	18,540	197,954	16,296	122,283	111,387

(注) 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。

団体信用生命保険等事業

(単位：件、百万円)

	2022 年度		2023 年度	
	債務弁済充当（委託）契約		債務弁済充当（委託）契約	
	件数	金額	件数	金額
団体信用生命保険	41,256	1,355,609	25,656	830,944
うち【フラット35】	40,943	1,348,895	25,508	828,167
団体信用生命共済	0	0	0	0
うち【フラット35】	0	0	0	0
計	41,256	1,355,609	25,656	830,944

イ 資金計画の実績

2023年度の買取債権の取得及び貸付けについては、2兆4,416億円を予定しましたが、実績は1兆1,012億円となりました。

買取債権の取得及び貸付けの原資としては、債券発行収入金1兆2,212億円、財政融資資金借入金59億円、民間借入金183億円、買取債権等回収金1兆8,342億円等の収入から借入金償還3,103億円、債券償還金1兆8,404億円等の支出を控除した額を充てました。

また、一般会計からは政府出資金 15 億円及び国庫補助金 250 億円（優良住宅整備促進事業等補助金等）を受け入れました。

以上の資金計画の実績は、次表のとおりです。

(単位：百万円)

項目		2022 年度	2023 年度
支出	買取債権等	1,673,169	1,101,234
	借入金償還	630,258	310,317
	債券償還金	1,774,982	1,840,353
	その他	1,491,864	1,048,837
	計	5,570,273	4,300,741
収入	一般会計出資金	1,000	1,520
	買取債権等回収	1,972,072	1,834,221
	借入金	54,900	24,180
	債券	1,797,618	1,221,165
	国庫補助金	26,993	24,955
	その他	1,717,690	1,194,700
	計	5,570,273	4,300,741

このうち、借入金の内訳は次のとおりです。

借入金の内訳

(単位：百万円)

区分	2022 年度	2023 年度
財政融資資金借入金	12,300	5,880
民間借入金	42,600	18,300
計	54,900	24,180

ウ 買取債権等残高

2023 年度末における買取債権等残高は、22 兆 9,043 億円（うち、買取債権分 18 兆 5,158 億円）です。

(単位：件、百万円)

	2022 年度		2023 年度	
	件数	金額	件数	金額
買取債権	847,139	18,778,481	849,619	18,515,822
個人住宅	452,607	2,822,069	403,416	2,376,587
賃貸住宅	13,262	1,119,447	13,214	1,094,360
都市居住再生等	12,854	362,644	11,902	348,877
復旧改良	41,431	448,459	39,248	422,193
関連公共施設等	—	—	—	—
宅地造成	8	8,334	8	7,632
財形住宅	25,116	142,885	22,416	121,371
年金譲受債権	9,588	20,966	8,515	17,458
計	1,402,005	23,703,285	1,348,338	22,904,300

エ 債務弁済充当（委託）契約残高等

(a) 債務弁済充当（委託）契約

2023 年度末における債務弁済充当（委託）契約残高は、16 兆 151 億円です。

年度末保有契約 (単位：件、百万円)

	2022 年度		2023 年度	
	件数	金額	件数	金額
団体信用生命保険	1,017,255	16,454,692	975,337	15,976,246
うち【フラット35】	622,785	13,997,789	627,837	13,917,709
団体信用生命共済	11,191	48,495	9,380	38,809
うち【フラット35】	72	905	67	816
計	1,028,446	16,503,186	984,717	16,015,055

(b) 債務弁済

(単位：件、百万円)

	2022 年度		2023 年度	
	件数	金額	件数	金額
団信弁済履行額	5,701	49,185	5,395	47,886
受取保険（共済）金	5,701	48,848	5,395	47,626
うち受取保険金	5,548	48,195	5,271	47,073
うち受取共済金	153	653	124	553

オ 保証業務

(a) 保証債務の異動

2023 年度末における期末保証債務残高は、799 億円です。

(単位：件、百万円)

	2022 年度		2023 年度	
	件数	金額	件数	金額
期首保証債務残高	34,842	110,490	30,889	94,374
保証委託契約	0	0	0	0
保証債務の減少	3,953	16,116	3,537	14,477
うち保証債務履行	141	461	144	514
期末保証債務残高	30,889	94,374	27,352	79,897

(b) 求償権の異動

2023 年度末における期末求償権残高は、48 億円です。

(単位：件、百万円)

	2022年度		2023年度	
	件数	金額	件数	金額
期首求償権残高	1,869	5,381	1,798	5,093
期中保証債務履行	154	561	144	544
期中求償権回収	92	537	77	510
期中求償権償却	133	312	123	329
期末求償権残高	1,798	5,093	1,742	4,798

カ 受託業務

(a) 独立行政法人勤労者退職金共済機構からの受託業務

独立行政法人勤労者退職金共済機構から委託を受けて行う労働者住宅の設置又は整備に要する資金の貸付業務及び勤労者の持家の取得に要する資金の貸付業務の実績は、次のとおりです。

独立行政法人勤労者退職金共済機構 労働者住宅設置資金業務 (単位：件、百万円)

	事業計画	貸付決定		貸付金残高	
		件数	金額	件数	金額
2022年度	—	—	—	32	936
2023年度	—	—	—	30	893

(注) 2022年度以後、新規申込受付を停止しております。

独立行政法人勤労者退職金共済機構 勤労者財産形成融資業務 (単位：件、百万円)

区分	事業計画	貸付決定		貸付金残高	
		件数	金額	件数	金額
分譲	2022年度	—	—	33	43
	2023年度	—	—	27	34
転貸	2022年度	1,380	501	27,198	250,257
	2023年度	1,130	456	24,943	223,346

- (注) 1. 分譲融資、多目的住宅融資及び共同社宅用住宅融資については、2007年4月24日以後、新規受付を停止しております。
2. 転貸融資は、多目的住宅融資及び災害融資を含みます。

(b) 独立行政法人福祉医療機構からの受託業務

独立行政法人福祉医療機構から委託を受けて行う厚生年金、船員保険又は国民年金の被保険者に対する住宅資金の貸付業務の実績は、以下のとおりです。

年金被保険者住宅融資業務 (単位：件、百万円)

	事業計画	貸付決定		貸付金残高	
		件数	金額	件数	金額
2022年度	—	—	—	24,220	52,469
2023年度	—	—	—	21,328	43,990

(注) 2005年度以後、新規申込受付を停止しております。

(2) 損益の状況

2023年度における損益の状況は、次表のとおりです。

(単位：百万円)

経常収益	500,838
資金運用収益	377,575
保険引受収益	60,875
役務取引等収益	450
補助金等収益	38,493
その他業務収益	48
その他経常収益	23,396
経常費用	283,495
資金調達費用	138,576
保険引受費用	77,111
役務取引等費用	28,825
その他業務費用	4,946
営業経費	32,923
その他経常費用	1,114
特別利益	—
特別損失	—
当期純利益	217,343
前中期目標期間 繰越積立金取崩額	1,391
当期総利益	218,734

(3) 資産等の状況

2023年度末の資産等の状況は、次のとおりです。

ア 買取債権等

2023年度末の買取債権等残高は、22兆9,043億円となりました。当期中の増減状況は、買取等実行額1兆513億円、回収額1兆8,377億円（うち任意繰上償還額は、6,926億円）、買取債権等償却額126億円です。

イ 資本金

2023年度末の資本金残高は、6,921億円であり、その内訳は一般会計出資金6,151億円、財政投融资特別会計出資金545億円、金利変動準備基金225億円です。

ウ 長期借入金

2023年度は、財政融資資金から59億円、民間から183億円を借り入れました。また、財政融資資金へ2,804億円、民間へ300億円を償還したので、2023年度末長期借入金残高は、財政融資資金借入金2,585億円、民間借入金4,823億円、合計7,408億円となりました。

エ 債券

2023年度は、住宅金融支援機構債券を1兆2,153億円（額面額ベース。以下同じです。）、住宅金融支援機構財形住宅債券を59億円発行しました。また、住宅金融支援機構債券を1兆8,006億円、住宅金融支援機構財形住宅債券を244億円、住宅金融支援機構住宅地債券を153億円償還したので、2023年度末の債券発行残高は、住宅金融支援機構債券20兆7,045億円、住宅金融支援機構財形住宅債券823億円、住宅金融支援機構住宅地債券150億円、合計20兆8,018億円となりました。

(注) マンション修繕コースについては、2006年度以前募集分は「住宅金融支援機構住宅宅地債券」に、2007年度以後募集分は「住宅金融支援機構債券」に計上しています。

(4) 2023年度リスク管理債権

機構は、銀行法（昭和56年法律第59号）が適用される法人ではありませんが、1997年度分以降、民間金融機関における開示基準を参考に、リスク管理債権を開示してまいりました。また、2000年度分以降は、自己査定結果を踏まえた基準により、リスク管理債権を開示しています。

なお、このリスク管理債権は、融資物件に設定した第一順位の抵当権その他の担保等からの回収が図られるため、開示した残高のすべてが回収不能となるものではありません。

機構は、【フラット35】（買取型）や機構融資を利用して住宅を取得された方々が、生活環境の変化等の様々な事情によりローンの返済が困難となった場合や、阪神・淡路大震災、東日本大震災等の大規模な自然災害により一時的にローンの返済が困難となった場合においても、生活の基盤である住宅に住み続けられるように、できる限り親身になってローン返済相談に乗るとともに、お客さまそれぞれの事情に合った返済方法の変更に応じ、返済の継続を支援しています。

機構の貸出条件緩和債権は、リスク管理債権の約57%を占めておりますが、上記政策目的を果たすための措置として返済方法の変更の実施により生じたものです。

(単位：億円、%)

区分	既往債権等	買取債権	合計
破産更生債権及びこれらに準ずる債権 (A)	836	898	1,734
危険債権 (B)	676	142	818
三月以上延滞債権 (C)	286	381	667
小計(D) = (A) + (B) + (C)	1,799	1,421	3,219
比率 (D)/(G) × 100	2.96	0.77	1.31
貸出条件緩和債権 (E)	2,129	2,134	4,263
合計(F) = (A) + (B) + (C) + (E)	3,928	3,555	7,483
比率 (F)/(G) × 100	6.47	1.92	3.04
正常債権	56,826	181,737	238,563
債権額合計 (G)	60,754	185,292	246,046

- (注) 1. 合計は四捨五入の関係により一致しない場合があります。
 2. 「既往債権等」とは、買取債権以外の貸付金にかかる債権、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。
 3. 「買取債権」とは、買取債権、買取債権にかかる未収利息、仮払金及び立替金です。

(補足)

三月以上延滞債権及び貸出条件緩和債権の対象債権は、貸付金、買取債権、年金譲受債権及び求償債権、その他は、貸付金、買取債権、年金譲受債権、求償債権、未収利息、仮払金、立替金及び保証債務見返です。

- 破産更生債権及びこれらに準ずる債権(A)
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
- 危険債権(B)
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
- 三月以上延滞債権(C)

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

4. 貸出条件緩和債権(E)

債務者の経営再建又は支援を図ることを目的として、金利の減免、利息の支払猶予、元金の返済猶予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。

5. 正常債権

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

(5) グリーンボンドにより調達した資金について

機構は、省エネ住宅普及の取組について広く知っていただくとともに、政策実施機関として良質な住宅のさらなる普及促進に貢献することを目的として、2019年1月よりグリーンボンド（※）を発行しています。

（※）詳細については機構サイトをご参照ください。

ア 資金充当状況

グリーンボンドの調達資金は、「対象債権」（2017年度以降の買取債権（【フラット35】Sの省エネ基準が、2019年1月に発行した初回のグリーンボンドの対象債権と同一の基準となった2017年4月以降の買取債権）のうち、一定の省エネルギー基準等、機構内部で定めた適格基準を満たすもの）の買取代金もしくは融資金に充当しており、「グリーンボンド発行残高の合計」が「グリーンボンド対象債権残高の合計」の範囲内であることを確認しています。

なお、グリーンボンドの発行代わり金は、「対象債権」の買取代金もしくは融資金に速やかに全額充当します。

グリーンボンド調達資金の充当状況（2024年3月末時点）

[グリーンボンド発行残高の合計 11,150 億円] < [グリーンボンド対象債権残高の合計 57,461 億円]

(ア) 新築の【フラット35】のうち以下に該当する債権の買取代金

適格債権の種類	備考
①【フラット35】S ZEH	2025年4月以降は、省エネルギー基準の義務化基準よりも厳しい基準の債権に限る
②【フラット35】S（省エネルギー性）Aプラン	
③【フラット35】S（省エネルギー性）Bプラン	
④【フラット35】S（耐久・可変）Aプラン	
⑤【フラット35】のうち断熱4かつ一次エネ4を満たすもの	2025年4月以降は省エネルギー基準の義務化基準となるため除外

資金使途の対象となる金利プラン	省エネルギー性に関する技術基準				
	2017年4月以降	2021年1月以降	2022年10月以降	2023年4月以降	2025年4月以降(予定)
【フラット35】S ZEH	—		ZEH（注）		
【フラット35】S 金利Aプラン（省エネルギー性）	認定低炭素住宅				
	性能向上計画認定住宅				
	一次エネルギー消費量等級5		断熱等性能等級5かつ一次エネルギー消費量等級6		

【フラット35】S 金利Bプラン (省エネルギー性)	断熱等性能等級4	断熱等性能等級4かつ一次エネルギー消費量等級4	断熱等性能等級4かつ一次エネルギー消費量等級6
	一次エネルギー消費量等級4		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 金利Aプラン (耐久性・可変性)	長期優良住宅 (断熱等性能等級4に適合することが認定要件)		長期優良住宅 (断熱等性能等級5かつ一次エネルギー消費量等級6に適合することが認定要件)
【フラット35】	断熱等性能等級2相当 (資金使途対象外)		断熱等性能等級4かつ一次エネルギー消費量等級4 (新築住宅の省エネルギー基準の義務化基準となるため、資金使途対象外)

(注) 「ZEHロードマップフォローアップ委員会」(経済産業省、国土交通省及び環境省をオブザーバーとする委員会)により、以下の区分毎に定義されている水準
 一戸建て住宅：『ZEH』、Nearly ZEH及びZEH Oriented
 一戸建て住宅以外：『ZEH-M』、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready及びZEH-M Oriented

(イ) 2022年10月以降に実行した中古の【フラット35】のうち以下に該当する債権の買取代金

資金使途の対象となる 金利プラン	省エネルギー性に関する技術基準
	2022年10月以降
【フラット35】S ZEH	ZEH(注)
【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4かつ一次エネルギー消費量等級6
	断熱等性能等級5かつ一次エネルギー消費量等級4

(注) 「ZEHロードマップフォローアップ委員会」(経済産業省、国土交通省及び環境省をオブザーバーとする委員会)により、以下の区分毎に定義されている水準
 一戸建て住宅：『ZEH』、Nearly ZEH及びZEH Oriented
 一戸建て住宅以外：『ZEH-M』、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready及びZEH-M Oriented

(ウ) 2022年10月以降に実行した【フラット35】リノベのうち以下に該当する債権の買取代金

資金使途の対象となる 金利プラン	省エネルギー性に関する技術基準
	2022年10月以降
【フラット35】リノベ 金利Aプラン (省エネルギー性)	断熱等性能等級4かつ一次エネルギー消費量等級6
	断熱等性能等級5かつ一次エネルギー消費量等級4

(エ) 2022年10月以降に実行したグリーンリフォームローンの融資金

(参考) 2022年度以前発行分の詳細については、機構サイトをご参照ください。
<https://www.jhf.go.jp/investor/general/issue.html>

イ 環境改善効果

2023年度に新規で発行したグリーンボンドによる、1年間当たりのCO₂削減量の推計を開示します。

CO₂削減量 6,464 (t/年)

CO₂削減量の算出においては、以下の算式に従って算出しています。

発行額見合いの融資実行件数 (※1) × 「現在の平均的な省エネ性能水準の住宅」と比較した1年間当たりのCO₂削減量 (※2)

(※1) 2023年度グリーンボンド発行総額 / 平均融資額 × 「一次エネルギー消費量等級4」を上回る【フラット35】Sの割合

- ・2023年度グリーンボンド発行総額：2,300億円
- ・平均融資額：3,546万円
- ・「一次エネルギー消費量等級4」を上回る【フラット35】Sの割合：81%

2025年4月に全ての新築住宅に省エネ基準適合が義務化されることを見据え、当該基準の1つである「一次エネルギー消費量等級4」を上回る技術基準を、【フラット35】S ZEH、【フラット35】S金利Aプラン（省エネルギー性）及び【フラット35】S金利Aプラン（耐久性・可変性）は満たすことから、グリーンボンドを充当した住宅ローンのうち、これらの融資実行件数のみを計上している。

(※2) 「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削減量

下表②で示す分類毎の住宅一戸当たりのCO₂削減量を発行額見合いの融資実行件数 (※1) に乗じる。

	分類	基準	CO ₂ 排出量等 (戸建) (注2)	CO ₂ 排出量等 (マンション) (注2)
①	現在の平均的な 省エネ性能水準の住宅 (注1)	断熱等性能等級4かつ 一次エネルギー消費量等級4	3,713kg	2,893kg
②	【フラット35】S ZEH	ZEH	①からの削減量 ▲2,757kg	①からの削減量 ▲2,152kg
	【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	①からの削減量 ▲552kg	①からの削減量 ▲431kg
	【フラット35】S 金利Aプラン (耐久性・可変性)	長期優良住宅 (断熱等性能等級5かつ 一次エネルギー消費量等級6)	①からの削減量 ▲552kg	①からの削減量 ▲431kg

(注1) 国土交通省「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会（第1回）」の参考資料において、2019年度の新築戸建住宅における省エネ基準への適合率が8割以上とされていることから、平均的な省エネ性能水準の住宅を「断熱等性能等級4かつ一次エネルギー消費量等級4」と想定。

(注2) 建築物省エネ法に基づき積算した戸建住宅及びマンション（地域区分（東京23区等）、暖房方式（居室のみ）等）の一次エネルギー消費量からCO₂排出量を算出したもの。

2. 対処すべき課題

① 経営理念について

経営理念

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

② 中期目標・中期計画等

機構は、通則法第 29 条第 1 項の規定に基づき、主務大臣から達成すべき業務運営に関する目標として中期目標（以下「中期目標」といいます。）を指示され、通則法第 30 条第 1 項の規定に基づき、中期目標を達成するための計画（以下「中期計画」といいます。）を作成し、主務大臣の認可を受けています。

また、通則法第 31 条第 1 項の規定に基づき、毎事業年度の開始前に、その事業年度の業務運営に関する計画（以下「年度計画」といいます。）を作成し、主務大臣に届け出しています。

中期目標、中期計画及び年度計画については、本発行者情報説明書「第 6 発行者の参考情報」をご参照ください。

③ 独立行政法人改革等

(1) 独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針（2010 年 12 月 7 日閣議決定）について

「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針」が 2010 年 12 月 7 日に閣議決定されました。同基本方針の詳細については、内閣官房ホームページをご参照ください。

(2) 独立行政法人改革等に関する基本的な方針（2013 年 12 月 24 日閣議決定）について

「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」が 2013 年 12 月 24 日に閣議決定されました。同方針の詳細については首相官邸ホームページをご参照ください。

(3) 独立行政法人通則法の一部を改正する法律及び独立行政法人通則法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備に関する法律について

「独立行政法人通則法の一部を改正する法律」及び「独立行政法人通則法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備に関する法律」が、2014 年 6 月 13 日に公布されました。機構法については、「独立行政法人通則法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備に関する法律」により改正されています。両法律は、2015 年 4 月 1 日に施行されました。

④ 2024 年度予算の概要

(1) 証券化支援事業

民間金融機関による相対的に低利な長期固定住宅ローンの供給を支援する証券化支援事業（【フラット35】）を着実に推進し、住宅ローンの円滑な借入れ等を支援します。

ア 証券化支援事業（【フラット35】）の推進

職業等による画一的融資選別をしない【フラット35】について、融資率上限10割を継続して実施します。

イ 【フラット35】Sの実施

【フラット35】の金利引下げを通じて、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性及び耐久性・可変性が優れた住宅への誘導を図る【フラット35】Sを実施します。

○ 【フラット35】Sの制度概要

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▲0.50%
【フラット35】S（金利Bプラン）		年▲0.25%

ウ 【フラット35】リノベの実施

住宅ストックの質の向上と流通促進を図るため、中古住宅の売買に際して（※）質の向上に資するリフォームを行う場合に、【フラット35】の金利を当初5年間、年0.50%又は年1.0%引き下げる【フラット35】リノベを実施します。

※ お客さま（買主）が中古住宅を購入してリフォームを行う場合だけでなく、住宅事業者によりリフォーム工事が行われた中古住宅を購入する場合も対象です。

エ 【フラット35】維持保全型の実施

既存住宅市場を活性化するため、維持保全・維持管理・既存流通に資する住宅（※）を取得する場合に【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】維持保全型を実施します。

※ 次の①～⑥のいずれかに該当する住宅であること。

- | | |
|--------------|---------------------------|
| ①管理計画認定マンション | ④インスペクション実施住宅（劣化事象等がないこと） |
| ②予備認定マンション | ⑤既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 |
| ③長期優良住宅 | ⑥安心R住宅 |

○ 【フラット35】維持保全型の制度概要

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】維持保全型	当初5年間	年▲0.25%

オ 【フラット35】地域連携型の実施

地域特性を踏まえた住まいづくり・まちづくり等に関する取組を支援するため、「子育て支援」、「UIJターン」、「コンパクトシティ形成」、「空き家対策」、「防災対策」、「地域産材使用」、「景観形成」、「グリーン化」等の施策を実施している地方公共団体と機構が連携し、地方公共団体による財政的支援とあわせて、【フラット35】の借入金利を当初5年間年0.25%又は0.50%引き下げる【フラット35】地域連携型及び当初5年間、年0.60%引き下げる【フラット35】地方移住支援型を実施します。

○地方公共団体が実施する事業の例

<p>【フラット35】 地域連携型</p>	<p>次の場合における補助金交付などの財政的支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯による住宅取得 ・UIJターンによる住宅取得 ・コンパクトシティ形成に資する住宅取得 ・空き家対策に資する住宅取得 ・防災、減災に資する住宅取得 ・地域産材を使用した住宅取得 ・景観形成に資する住宅取得 ・グリーン化（断熱等性能等級6,7相当の高断熱住宅）に資する住宅取得
<p>【フラット35】 地方移住支援型</p>	<p>次の場合における補助金交付などの財政的支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・移住支援事業による移住支援金を受給された移住者による住宅取得

※ 事業の詳細は、各地方公共団体が、地域の実情を踏まえて個別に決定します。

カ 【フラット35】子育てプラスの実施

子育て世帯等の住宅の取得を支援するため、子どもの人数等に応じて借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】子育てプラスを実施します。

キ 機構が発行するグリーンボンドへの政府保証の措置

「国民の命と暮らしを守る安心と希望のための総合経済政策」（2020年12月18日閣議決定）に基づいて、機構が発行するグリーンボンドへの政府保証が措置されています。

(2) 住宅資金融通等事業

- ・ 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資の金利引下げ等

安全性・防犯性・遮音性に優れた子育て世帯向け賃貸住宅（以下、「子育て配慮住宅」という。）の建設に対する融資について、金利引下げを実施します（当初15年間▲0.2%、ZEH・長期優良住宅と併せて当初15年間▲0.4%）。(2024年10月以降)

融資対象住宅の戸当たり床面積要件を見直します（原則50㎡以上→40㎡以上）。(2024年4月以降)

○金利引下げ制度のイメージ

金利引下げ対象	金利引下げ期間	金利引下げ幅
長期優良住宅又はZEH	当初15年間	年▲0.2%
子育て配慮住宅	当初15年間	年▲0.2%

長期優良住宅又はZEH かつ 子育て配慮住宅	当初15年間	年▲0.4%
------------------------------	--------	--------

○子育て配慮住宅のタイプ

タイプ分類	配慮事項	概要
子育て配慮住宅 (安心タイプ)	安全性	・床は、段差のない構造とする。 ・窓、階段、バルコニー等に手すりを設置する。
	防犯性	・窓やドアなどの開口部は、防犯性の高い構造（防犯ガラス、防犯錠など）とする。
子育て配慮住宅 (遮音タイプ)	遮音性	・床・壁の遮音性を高める。

⑤ 2024年度事業計画・国費

(1) 事業計画

	2023年度計画	2024年度計画	対前年度増加率
証券化支援事業(買取型)	2.14兆円	1.78兆円	▲17.2%
住宅資金融通等事業	0.198兆円	0.192兆円	▲3.2%
合計	2.34兆円	1.97兆円	▲16.0%

		2023年度計画	2024年度計画	対前年度増加率
証券化支援事業 (保証型)	特定住宅融資保険の 保険価額の総額	0.32兆円	0.31兆円	▲2.5%
	債券等に係る特定 債務保証の総額			
住宅融資保険等事業 (保険価額の総額)		0.54兆円	0.35兆円	▲35.7%

(注) 上記計画については、証券化支援事業における買取実績・市場金利等の動向により変動する可能性があります。

(2) 国費

	2023年度計画	2024年度計画	対前年度増加率
国庫補助金	236.23億円	226.36億円	▲4.2%
一般会計出資金	15.20億円	—	—
合計	251.43億円	226.36億円	▲10.0%

(注) 2022年度計画及び2023年度計画における国庫補助金は証券化支援事業に係るものです。

3. 事業等のリスク

当機構の事業その他に関するリスクについて、投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項を記載しております。なお、機構は機構業務に付随する直接的・間接的な様々なリスクが存在することを認識した上で、発生の回避及び発生した場合の適切な対応に努める所存です。

以下の各項においては、将来に関する事項が含まれておりますが、当該事項は2024年8月1日現在において判断したものであります。

① 信用リスク

機構が融資又は買取りを通じて保有する貸付債権は主に返済期間が長期にわたる住宅ローンであることから、将来における景気動向、経済情勢の変化又は不動産市況の悪化による影響を受けます。この結果、与信先の信用力等が悪化し、貸付債権の資産の価値が減少又は消失することにより機構が損失を被る可能性があります。機構では、住宅ローンの融資又は住宅ローン債権の買取りに当たっての与信審査、管理回収及び自己査定の的確な実施に努めるとともに、機構が保有する貸付債権に係るポートフォリオのモニタリング及び分析を通じて、信用リスクの所在及び大きさの的確な把握並びに適正な管理に努めています。

② 保証リスク

機構は、沖縄振興開発金融公庫及び独立行政法人福祉医療機構の貸付債権に係る保証（注）、証券化支援事業（保証型）により発行されたMBSに係る投資家に対する元利払い保証に関する事業を行っています。

沖縄振興開発金融公庫及び独立行政法人福祉医療機構の貸付債権に係る保証に関して、当該貸付債権のデフォルトの発生状況が保証料設定時の予測に反して変動することにより機構が損失を被る可能性があります。

また、証券化支援事業（保証型）では、民間金融機関は機構の住宅融資保険が付された住宅ローン債権を裏付けとしてMBSを発行することとしているため、住宅ローン債権のデフォルト増加等により直ちにMBSに係る保証債務を履行することはありません。しかしながら、裏付けとなっている住宅ローン債権の回収を行うサービサーが破産等により回収金引渡し等に係る義務を履行できず、投資家に対して当該回収金に係る元利金の支払ができない場合には、機構が保証債務を履行することとなります。

機構では、保証の可否に係る審査及び保証契約の履行並びに保証契約の履行に伴い取得した求償債権に係る管理、回収及び自己査定の的確な実施に努めるとともに、保証の対象となる債権のモニタリング及び分析を通じて、保証リスクの所在及び大きさの的確な把握並びに適正な管理に努めています。

（注） 新規の保証事業は実施しておりません。

③ 保険引受リスク

機構は、民間金融機関が融資する住宅ローンの債務者が返済不能となった場合に、民間金融機関に対し保険金を支払う住宅融資保険等の引受けを行っています。

当該住宅融資保険が付保された住宅ローンに係る事故等の発生状況が保険料設定時の予測に反して変動することにより機構が損失を被る可能性があります。

機構では、保険引受審査及び保険金支払審査並びに保険代位により取得した貸付債権の管理及び回収の的確な実施に努めるとともに、保険関係が成立している貸付債権等のモニタリング及び分析を通じて、保険引受リスクの所在及び大きさの的確な把握並びに適正な管理に努めています。

④ 市場リスク

金利等のリスク・ファクターの変動に伴い、期間損益が変動することにより損失を被る可能性があります。

機構は、住宅ローン債権を主な資産としていますが、住宅ローンの債務者は期限前償還を行うことが可能とされており、金利の変動により期間損益が影響を受けます。具体的には、金利が低下する局面においては住宅ローンの債務者からの期限前償還が増加することにより予想していた利息収入を逸失する可能性があり、他方、金利が上昇する局面においては住宅ローンの債務者からの期限前償還が減少することにより資金の再調達を行うこととなるため期間損益が悪化する可能性があります。

そのため、機構は、以下に掲げるような手法によりALM（資産・負債総合管理）を実施しています。

- ・住宅ローンの証券化
- ・期限前償還モデルによる期限前償還額の推計
- ・多様な年限による債券発行

また、機構は、証券化支援事業（買取型）を行っておりますので、民間金融機関から住宅ローン債権の買取りを行ってから証券化による債券の発行までの間に一定期間が経過し、当該期間中に金利が上昇した場合には損失を被る可能性があります。このようなリスクを回避するため、必要に応じてヘッジ目的の金利スワップ取引を行うこと等により管理を行っております。

⑤ 運用先等信用リスク

機構は、余裕金の運用先である債券の発行体、金利スワップ取引のカウンターパーティー等の財務状況の悪化等に伴い資産の価値が減少又は消失することにより損失を被る可能性があります。機構では、債券の発行体、金利スワップ取引のカウンターパーティー等の信用リスク管理方法を定め、モニタリングを実施しています。

⑥ 流動性リスク

機構の財務内容の悪化等により資金繰りの状況が悪化する、市場の混乱により予定していた債券の発行ができない等の事態が生じ、機構が損失を被る可能性があります。機構では、流動性リスク対応の管理基準として流動性資産等の保有額の下限額を設定し、当該基準を日々遵守し安定的な資金繰り運営を実施しています。また、緊急時の借入枠の設定により調達手段を確保しており、資金繰りの逼迫度に応じた管理区分（平常時、警戒時、危機時）を設定するとともに、警戒時及び危機時の対応について定めています。さらに、資金繰りに影響を与える事態が生じた場合に迅速に対応を行うことができるように行動計画（コンティンジェンシー・ファンディング・プラン）を定めるなど体制を構築しています。

⑦ オペレーショナルリスク

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等様々な事業を行っております。これらの事業を遂行する過程で、業務のプロセス、役職員の活動、情報システムが不適切であること又は外生的な事象が発生したことに起因し、機構が損失を被る可能性があります。このリスクには、事務リスク、システムリスク、法務リスク、人的リスク、有形資産リスク及び風評リスクが含まれます。機構では、業務の遂行に関連して発生するこれらのリスクの管理について適切な管理に努めています。

【主なオペレーショナルリスクの定義と管理手法】

(1) 事務リスク

機構の役職員が正確な事務を怠ること又は事故、不正等を起こすことにより、機構が損失を被る可能性があります。機構では、事務処理マニュアルの整備、事務リスク顕在化事例等の情報の収集・分析・再発防止への取組等により事務リスクの削減に取り組んでいます。

(2) システムリスク

機構は、情報システムを用いて業務、勘定処理等の根幹をなす一連の業務の処理を行っており、情報システムのダウン、誤作動、不備、不正使用等が生じた場合、情報システムを用いた業務が著しく阻害されることにより、機構が損失を被る可能性があります。機構では、システム開発においてセキュリティ面に配慮するとともに、危機管理マニュアルを定め、必要に応じて、システムの二重化、バックアップセンターの設置等を行っています。

(3) 法務リスク

機構は、法令、規則等に則った適切な業務運営に努めていますが、法令等違反、不適切な契約締結その他各種取引上の法律関係の不確実性により機構が損失を被る可能性があります。機構では、内部規程の制定、契約書の作成、広告の掲出等を行う際には、法務担当部署によるリーガルチェックを行っています。また、現在機構の財政状態に重要な影響を及ぼす訴訟、仲裁手続はありませんが、今後の事業活動の過程で訴訟を提起される可能性があります。

4. 経営上の重要な契約等

該当事項はありません。

5. 研究開発活動

該当事項はありません。

6. 財政状態及び経営成績の分析

以下、機構の財政状態及び経営成績に関して記載しております。

① 経営成績の変動

(単位：百万円)

年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
経常収益	586,941	577,651	537,497	507,970	500,838
資金運用収益	441,312	423,093	411,470	395,470	377,575
保険引受収益	69,130	72,683	65,909	63,241	60,875
役務取引等収益	500	513	516	502	450
補助金等収益	69,645	65,040	49,947	43,511	38,493
その他業務収益	41	33	39	40	48
その他経常収益	6,315	16,288	9,618	5,206	23,396
経常費用	437,190	339,826	311,080	297,867	283,495
資金調達費用	235,933	198,535	170,872	150,044	138,576
保険引受費用	74,676	76,527	74,029	76,622	77,111
役務取引等費用	26,229	25,880	25,857	25,043	28,825
その他業務費用	9,933	9,969	9,416	6,938	4,946
営業経費	27,769	27,396	29,434	30,567	32,923
その他経常費用	62,650	1,520	1,471	8,653	1,114
特別利益	136	892	—	—	—
特別損失	949	80	—	—	—
当期純利益	148,938	238,637	226,417	210,103	217,343
前中期目標期間 繰越積立金取崩額	2,480	2,392	2,771	2,422	1,391
当期総利益	151,418	241,029	229,188	212,525	218,734

経常収益は、前年度に比べ 71 億円減少し 5,008 億円となりました。これは主に、既往債権管理勘定の資金運用収益が減少したためです。

経常費用は、前年度に比べ 144 億円減少し 2,835 億円となりました。これは主に、既往債権管理勘定の資金調達費用が減少したためです。

これらにより、当期総利益は 62 億円増加し 2,187 億円となりました。

このうち、証券化支援勘定においては、当期総利益は 776 億円となりました。証券化支援勘定については、金利変動リスクによる将来の損失の発生等に備えるために当期総利益全額を積立金（通則法第 44 条第 1 項）としています。

また、既往債権管理勘定においては、当期総利益は 999 億円となりました。既往債権管理勘定については、当期総利益のうち 893 億円を積立金（機構法附則第 7 条第 7 項）とし、106 億円を国庫納付金（機構法附則第 7 条第 8 項）としています。

損益の状況の詳細については、本発行者情報説明書「第 5 経理の状況」をご参照ください。

② 財政状態について

(単位：百万円)

年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
買取債権	17,059,410	18,006,358	18,534,583	18,778,481	18,515,822
貸付金	6,776,956	6,148,000	5,502,217	4,903,838	4,371,021
貸倒引当金	△217,147	△193,265	△174,150	△167,976	△137,006
その他	2,785,855	3,114,190	3,390,901	3,465,915	3,431,133
資産合計	26,405,073	27,075,283	27,253,552	26,980,257	26,180,969
借入金	3,257,072	2,304,089	1,602,317	1,026,959	740,821
債券	19,636,771	20,800,113	21,398,855	21,421,361	20,802,044
その他	1,486,465	1,707,528	1,858,304	1,948,577	1,926,659
負債計	24,380,309	24,811,730	24,859,476	24,396,897	23,469,524
資本金	701,475	701,475	694,075	690,575	692,095
資本剰余金	381	381	381	381	381
利益剰余金	1,323,651	1,562,288	1,700,073	1,892,775	2,019,268
評価・換算差額等	△743	△591	△454	△371	△300
純資産計	2,024,764	2,263,553	2,394,075	2,583,361	2,711,445
負債・純資産合計	26,405,073	27,075,283	27,253,552	26,980,257	26,180,969

資産合計は、2023年度末現在で26兆1,810億円と前年度比7,993億円減少となっております。これは、貸付金の減少5,328億円（10.9%減）が主な要因です。

負債合計は、2023年度末現在で23兆4,695億円と前年度比9,274億円減少となっております。これは、債券の減少6,193億円（2.9%減）が主な要因です。

純資産における「評価・換算差額等」は、民間の金融商品会計基準が適用される金利スワップ取引に係る評価差額です。

財政状態の詳細については、本発行者情報説明書「第5 経理の状況」をご参照ください。

第3 設備の状況

以下は機構の設備投資等の概要、主な設備の状況に関して記載しております。

1. 設備投資等の概要

2023年度において取得した主要な設備等は以下のとおりです。

(単位：百万円)

対象	所在地	内容	取得時期	取得額
本店	東京都文京区	空調設備工事	2024年1月	357
本店	東京都文京区	照明設備工事	2024年2月	220
本店	東京都文京区	電気設備工事	2024年2月	211

2. 主要な設備の状況

2023年度末における主要な設備の状況は以下のとおりです。

(単位：㎡、百万円)

内容	所在地	土地		建物	什器	合計
		面積	帳簿価格	帳簿価格	帳簿価格	帳簿価格
本・支店等	東京都文京区等	15,816.16	12,869	11,258	620	24,747

(注) 什器には、備品等を含みます。

3. 設備の新設、除却等の計画

2024年度の設備への支出計画は以下のとおりです。

(単位：百万円)

対象	所在地	内容	支出予定額
本店	東京都文京区	設備更新等	1,881

第4 発行者の状況

1. 資本金の推移

以下は資本金の実績推移と2024年度計画を記載しています。

なお、機構法第6条により、機構の資本金は、政府から出資があったものとされた金額とされ、政府が追加して出資した場合、当該出資額により資本金を増加するものとされています。

また、通則法第8条第3項及び第46条の2の規定により、独立行政法人は、不要財産であつて、政府からの出資又は支出に係るものについては、主務大臣の認可を受けて、これを国庫に納付するものとされています。

(単位：百万円)

年度	資本金		
	受入額	納付額	期末残高
2019年度	—	—	701,475
2020年度	—	—	701,475
2021年度	—	7,400	694,075
2022年度	1,000	4,500	690,575
2023年度	1,520	—	692,095
2024年度(計画)	—	—	692,095

2. 役員状況

2024年7月1日における役員数は11人です。

	理事長	副理事長	理事	監事	備考
定数	1人	1人	6人	3人	
法定任期	中期目標期間の 末日まで	4年	2年	中期目標期間の最後の 事業年度についての財 務諸表承認日まで	再任可能

(2024年7月1日現在)

職名	氏名	就任直前の経歴	任期
理事長	毛利 信二	三井住友信託銀行(株)顧問 (公社)全日本不動産協会特別顧問、全日みらい研究所所長 (一財)土地総合研究所理事長 (最終官職歴：国土交通事務次官)	2021年4月1日 ～2025年3月31日
副理事長	浪波 哲史	(独)住宅金融支援機構理事 (最終機構職歴：(独)住宅金融支援機構近畿支店長)	2024年1月1日 ～2027年12月31日
理事 <役員出向>	川埜 亮	国土交通省不動産・建設経済局総務課長	2023年4月1日 ～2025年3月31日
理事	吉田 英夫	三井住友海上火災保険(株)理事 国際事業部部長兼東アジア・インドチーム長	2023年4月1日 ～2025年3月31日
理事	喜多 亮衛	(独)住宅金融支援機構リスク統括部長	2024年1月1日 ～2025年3月31日
理事 <役員出向>	成田 潤也	国土交通省住宅局市街地建築課長	2023年7月31日 ～2025年7月30日
理事	城野 敏江	(独)住宅金融支援機構コンプライアンス・法務部長	2023年4月1日 ～2025年3月31日
理事	中島 康成	(独)住宅金融支援機構近畿支店長	2023年4月1日 ～2025年3月31日
監事	木村 誠	みずほ信用保証(株)代表取締役社長	2021年7月1日 ～2024事業年度の 財務諸表承認日
監事 <役員出向>	大塚 弘美	国土交通省大臣官房参事官(土地利用担当)	2021年7月1日 ～2024事業年度の 財務諸表承認日
監事 <役員出向>	鈴木 恭人	財務省大臣官房付兼内閣官房内閣参事官(内閣情報調査室)	2021年7月1日 ～2024事業年度の 財務諸表承認日

3. コーポレート・ガバナンスの状況

① 国による監督等

(1) 主務大臣について

機構法第 29 条により、機構の主務大臣は国土交通大臣及び財務大臣とされており、主務大臣は、通則法に基づき、理事長及び監事の任命及び解任、業務方法書の認可、財務諸表の承認等を行います。

(2) 役員について

機構の理事長及び監事については、通則法第 20 条第 1 項及び第 2 項により主務大臣が任命し、副理事長及び理事については同条第 4 項により理事長が任命しています。また、通則法第 23 条により、主務大臣又は理事長は、それぞれの任命に係る役員を解任することができるとされています。

なお、理事長が副理事長及び理事を任命し、又は解任したときは、遅滞なく、主務大臣に届け出るとともに、これを公表しなければならないとされています(通則法第 20 条第 5 項及び第 23 条第 4 項)。

(3) 業務運営について

ア 業務方法書

通則法第 28 条により、機構は、業務方法書を作成し、主務大臣の認可を受けなければならないとされています。これを変更しようとするときも同様です。

イ 独立行政法人評価制度委員会

通則法第 12 条により、総務省に独立行政法人評価制度委員会（以下「委員会」といいます。）が設置されています。

ウ 中期目標

通則法第 29 条により、主務大臣は、3 年以上 5 年以下の期間において機構が達成すべき業務運営に関する目標（以下「中期目標」といいます。）を定め、これを機構に指示するとともに、公表しなければならないとされています。これを変更したときも同様です。

エ 中期計画

通則法第 30 条により、機構は、前述の中期目標に基づき、主務省令で定めるところにより、当該中期目標を達成するための計画（以下「中期計画」といいます。）を作成し、主務大臣の認可を受けなければならないとされています。これを変更しようとするときも同様です。

なお、機構は、当該認可を受けたときは、遅滞なく、その中期計画を公表しなければならないとされています。

オ 年度計画

通則法第 31 条により、機構は毎事業年度の開始前に、中期計画に基づき、主務省令で定めるところにより、その事業年度の業務運営に関する計画(以下「年度計画」といいます。)を定め、これを主務大臣に届け出るとともに、公表しなければならないとされています。これを変更したときも同様です。

カ 評価等

通則法第 32 条により、機構は、次のとおり主務大臣の評価を受けなければならないとされています。

(7) 各事業年度における業務の実績

(イ) 中期目標の期間の最後の事業年度の直前の事業年度については、当該事業年度における業務の実績及び中期目標の期間の終了時に見込まれる中期目標の期間における業務の実績

(ロ) 中期目標の期間の最後の事業年度については、当該事業年度における業務の実績及び中期目標の

期間における業務の実績

また、各事業年度の終了後3月以内に、業務の実績及び自ら評価を行った結果を明らかにした報告書を主務大臣に提出するとともに、公表しなければならないとされています。

なお、主務大臣は当該評価を行ったときは、遅滞なく、機構に対しその評価の結果を通知するとともに、公表しなければならないとされています。また、主務大臣は、当該評価の結果に基づき必要があると認めるときは、機構に対し、業務運営の改善その他の必要な措置を講ずることを命ずることができるかとされています。

通則法第35条第1項により、主務大臣は、機構の中期目標の期間の終了時に見込まれる中期目標の期間における業務の実績に関する評価を行ったときは、中期目標の期間終了時までには、機構の業務の継続又は組織の存続の必要性その他その業務及び組織の全般にわたる検討を行い、その結果に基づき、業務の廃止若しくは移管又は組織の廃止その他の所要の措置を講ずるものとされています。

通則法第35条第4項により、委員会は、主要な事務及び事業の改廃に関し、主務大臣に勧告することができるかとされています。

② 財務面の関与

(1) 財務諸表等

通則法第38条により、機構は毎事業年度、財務諸表を作成し、当該事業年度の終了後3月以内に主務大臣に提出し、承認を受けなければならないとされています。

(2) 会計監査人の監査

通則法第39条により、機構は財務諸表、事業報告書(会計に関する部分に限る。)及び決算報告書について、監事の監査のほか、会計監査人の監査を受けなければならないとされています。なお、通則法第40条により、会計監査人は、主務大臣が選任することとされています。

(3) 長期借入金及び債券

機構法第19条第1項により、機構は主務大臣の認可を受けて、長期借入の実施、又は住宅金融支援機構債券の発行をすることができるかとされています。

(4) 補助金

補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律(昭和30年法律第179号)の規定により、住宅ローンの金利引下げの実施等を目的として受け入れているものです。

③ 機構の内部管理態勢

(1) 内部統制

「内部統制基本方針」及び「内部統制推進規程」を定め、内部統制を担当する役員と職員の面談、モニタリング体制の整備、内部統制に関する研修の実施等により、内部統制の推進がPDCAサイクルにより具体的かつ継続的に実施される仕組みを構築しています。また、業務方法書第40条第1号に規定する内部統制委員会として「企業価値向上委員会」を設置しており、企業価値向上委員会では、内部統制の推進に加えて、機構の企業価値を向上させるために組織として横断的、一体的に検討・推進すべき事項についても議論をしています。

住宅金融支援機構の内部統制基本方針

機構は、経営理念の実現のため、以下のとおり機構の業務の適正を確保するための内部統制に係る体制を整備する。

(以下大項目のみ掲載)

- 1 役職員の職務の執行が、法令・規程等に適合することを確保するための体制
- 2 顧客保護等の管理に関する体制並びに役職員の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項
- 3 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- 4 役職員の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- 5 業務の適正を確保するための内部監査体制
- 6 監事とその補助すべき職員を置くことを求めた場合における当該職員に関する体制並びにその職員の理事長からの独立性に関する事項
- 7 役職員が監事に報告するための体制その他の監事への報告に関する体制
- 8 その他監事の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- 9 内部統制におけるPDCAサイクルの確立

(2) 事業運営審議委員会の設置

「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」(2013年12月24日閣議決定)に基づき、中立的立場の外部有識者により構成される第三者委員会として、2014年4月14日に事業運営審議委員会を機構内に設置し、当機構の事業運営の妥当性を審議しています。

(3) コンプライアンス

ア コンプライアンス態勢

機構では、コンプライアンスを確実に実践するため、全役員及び関係部長を委員等とするコンプライアンス委員会(委員長は理事長)を設置し、コンプライアンスに関する重要な方針等について審議・決定することとしています。また、コンプライアンスの統括部署として、コンプライアンス・法務部を設けるとともに、各部署におけるコンプライアンス活動を推進するため、全部署にコンプライアンス活動推進担当を配置しています。

加えて、機構内におけるコンプライアンス上の違反行為等を未然に防止することを目的に、職員が通報できる窓口として内部通報窓口(コンプライアンスヘルプライン)を、外部の方が通報できる窓口として外部通報窓口を設置しております。

イ コンプライアンス活動

機構では、コンプライアンスの基本理念としてコンプライアンス憲章を定めているほか、遵守すべき法令やルール、社会的要請、業務にあたり留意すべき事項等を掲載したコンプライアンスマニュアルを作成し、全役職員に周知徹底を図っています。

また、機構におけるコンプライアンスに関する実践計画として、年度ごとにコンプライアンスプログラムを定め、実践しています。

コンプライアンスプログラムの具体的な取組としては、全役職員を対象としたeラーニング、職場単位で実施するコンプライアンスミーティング(コンプライアンスに関する身近なテーマを題材とした、ケースメソッド方式等による少人数での双方向の職場討議)、社内LANを活用したコンプライアンスに関する情報提供など、職員一人ひとりがコンプライアンスの本質を理解し、自律的に考え、行動することを目的として教育・研修に努めています。

また、コンプライアンスプログラムの実施状況を四半期ごとにコンプライアンス委員会の場で点検・検証し、コンプライアンスプログラムの取組方策について必要な見直しを行うなど、着実に取組を進めています。

ウ 反社会的勢力への対応

機構では、暴力団等の反社会的勢力との一切の関係を排除するため、反社会的勢力との対決をコンプライアンス憲章に盛り込んでいます。また、反社会的勢力に対する基本方針を定めて機構ホームページに掲載しているほか、反社会的勢力対応規程及びマニュアルを整備しています。

反社会的勢力との取引が判明した場合及び反社会的勢力による不当要求がなされた場合は、経営陣及び反社会的勢力対応統括部署であるコンプライアンス・法務部に迅速かつ適切に報告・相談する態勢をとっています。

また、不当要求への対処に関する職員向け研修の実施、警察等関係機関との連携等にも取り組んでいます。

さらに、取引の契約書には、反社会的勢力に対する排除条項を盛り込み、暴力団のみならず、暴力団を中核とする反社会的勢力が不正に融資等を受けるために利用する暴力団の共生者等とも一切の関係を排除することとしています。

機構は引き続き、反社会的勢力との関係排除に向け組織を挙げて取り組んでいきます。

(4) お客さま保護

ア お客さまサポート・お客さま説明

(ア) お客さまサポート

お客さまからのご相談や苦情に適切に対応し、お客さまの声を受け止め、商品やサービスの改善に活かしていくために、次のような取組を行っています。

- ・お客さまサポートマニュアルの整備
- ・お客さまサポート管理責任者、お客さまサポート管理者、お客さまサポートリーダー及びお客さまサポーターの設置
- ・お客さまサポートの実施状況に関するモニタリング及び定期点検の実施
- ・お客さまサポートに関する職員向け説明資料の作成・配付
- ・業務を委託している金融機関等に寄せられた苦情の報告態勢の整備

(イ) お客さま説明

機構の商品をご利用いただくお客さまに対して、商品内容に関する十分な説明を行うため、次のような取組を行っています。

- ・お客さま説明資料及びお客さま説明マニュアルの整備
- ・お客さま説明管理責任者及びお客さま説明管理者の設置
- ・お客さま説明の実施状況に関するモニタリング及び定期点検の実施

(ウ) 障がいのある方へのサポート Web 窓口

耳や言葉の不自由なお客さまにご案内する専用サービスとして、「サポート Web 窓口」を設置しています。

イ 個人情報保護

機構では、高度情報通信社会における個人情報の保護及び適切な管理の重要性を深く認識し、保有する個

人情報を適切に取り扱うこととし、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）その他の諸規範を遵守しています。また、次に掲げるプライバシーポリシー（個人情報保護方針）を策定するとともに、個人情報漏えい等の未然防止や意識向上を目的として、役職員向けの個人情報取扱ルール等の研修、過去に発生した個人情報漏えい等事案の全社的周知、金融機関等の業務委託先への実地点検等を実施しており、個人の権利利益の保護のために誠実かつ積極的に取り組んでいます。

プライバシーポリシー（個人情報保護方針）

1 個人情報の適正取得

(1) 機構は、氏名、住所、生年月日、性別、電話番号、資産、年収、勤務先、家族構成、健康状態、金融機関からの借入れ状況その他のお客さまに関する個人情報を、偽りその他不正な手段によることなく適正に取得します。

(2) 機構は、次のような方法により個人情報を取得することがあります。

【個人情報の取得の例】

- ・商品の申込書等お客さまにご記入、ご提出いただいた書類等により提供される場合
- ・個人信用情報機関等から提供される場合
- ・金融機関等の業務委託先から提供される場合
- ・新聞、市販の書籍、インターネット等で公表された情報を利用する場合

2 個人情報の利用目的

(1) 機構は、保有する個人情報を、次に掲げる利用目的又は取得の際にお客さまに示した利用目的の範囲内で、かつ、業務の遂行上必要な限りにおいて利用します。

- ① お客さまの本人確認のため
- ② 機構が行う金融機関の住宅の建設等に必要な資金の融資に係る貸付債権の譲受け（以下「債権譲受け」といいます。）に当たっての与信判断のため
- ③ 金融機関が行う住宅の建設等に必要な資金の融資に対する機構が行う住宅融資保険の付保に当たっての付保判断又は当該融資に係る貸付債権を担保とする債券等の債務保証に当たっての与信判断のため
- ④ 機構が行う住宅の建設等に必要な資金の融資（以下「機構融資」といいます。）に当たっての与信判断のため
- ⑤ 債権譲受け、機構融資等の条件を満たしていることの確認のため
- ⑥ 機構融資等の対象となる住宅等の審査のため
- ⑦ 団体信用生命保険・共済の加入、継続、保険金請求、弁済金充当手続等の事務のため
- ⑧ 住宅ローンの債務保証の事務のため
- ⑨ 期日管理等継続的な取引における管理のため
- ⑩ お客さまとの契約や法律等に基づく権利の行使や義務の履行のため
- ⑪ 債券発行のため
- ⑫ 住宅ローンや住宅関連の情報提供のため

- ⑬ 市場調査や分析・統計の実施のため
- ⑭ アンケートの実施等による機構の業務に関連する商品やサービスの研究・開発のため
- ⑮ ダイレクトメールの送付等による機構の業務に関連する商品やサービスのご案内・ご提案のため
- ⑯ その他、お客さまとの取引の円滑かつ適切な履行のため
- ⑰ 貸付債権の完済後の事後管理のため

(2) お客さまからのお電話によるお問い合わせ等については、正確なご回答及びサービスの質の向上のために、通話内容の録音及びナンバー・ディスプレイを利用した電話番号の記録をさせていただくことがあります。

(3) お客さまがダイレクトメールの送付等による商品やサービスのご案内・ご提案の中止を希望される場合は、機構にご連絡ください。

3 安全管理措置

機構は、保有する個人情報の漏えい、滅失又はき損の防止その他の個人情報の安全管理のために必要かつ適切な措置を講じます。

機構は、役員及び職員（再雇用職員、嘱託職員、臨時職員及び派遣職員を含みます。以下同じ。）に対し個人情報の安全管理に関する研修を実施し、日常の業務において個人情報を適切に取り扱うことを徹底します。

機構は、個人情報の保護に関する諸規定を整備し、それを遵守するとともに、継続して当該諸規定を見直し、改善します。

4 役員及び職員の義務

次の(1)及び(2)に掲げる者は、機構の業務に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用しません。

- (1) 機構の役員及び職員又はこれらの職にあった者
- (2) 機構から個人情報を取り扱う業務の委託（2以上の段階にわたる委託を含みます。）を受け、その委託業務に従事している者又は従事していた者

5 委託先の選定及び監督

(1) 機構は、個人情報を取り扱う業務の全部又は一部を委託する場合は、委託先において個人情報の安全管理措置及び体制の整備が図られていることを判断するため委託先の選定基準を策定し、当該基準を満たしている者に対してのみ委託するものとします。また、機構は、個人情報の安全管理措置等を徹底することを委託契約に明記するとともに、委託先を監督し、委託契約の内容が遵守されているかを定期的に確認します。

(2) 機構は、業務の一部を外部委託しており、外部委託先に個人情報を取り扱わせる業務としては、次のようなものがあります。

【委託している業務の例】

- ・保有する債権の管理・回収に関する業務

- ・情報システムの運用・保守に関する業務
- ・お客さまに送付させていただくための書類の印刷・発送業務

6 個人情報の第三者への提供の制限

機構は、次の(1)から(6)までのいずれかに該当する場合を除き、お客さまから取得した個人情報を第三者に提供することはありません。

- (1) 法令に基づく場合で必要と判断される時。
- (2) お客さまの同意がある時又はお客さまに提供するとき。
- (3) 行政機関、他の独立行政法人等、地方公共団体又は地方独立行政法人に保有する個人情報を提供する場合において、個人情報の提供を受ける者が、法令の定める事務又は業務の遂行に必要な限度で提供した個人情報を利用し、かつ、利用することについて相当の理由がある時。
- (4) 専ら統計の作成又は学術研究の目的のために必要と判断される時。
- (5) 明らかにお客さまの利益になると判断される時。
- (6) その他保有する個人情報を提供することについて特別の理由がある時。

ただし、機構は次の①から⑬までに掲げる第三者に対して業務の遂行上保有する個人情報を提供することがあります。提供に当たっては、当該第三者に対し、提供した個人情報の利用の目的及び方法を制限し、個人情報の安全管理措置を講ずることを求めます。また、機構が業務の遂行上経常的に提供する個人情報の内容、提供先の第三者における個人情報の利用目的等を、機構のホームページ上に公表します。

- ① お客さまが機構の証券化支援事業に係る融資のお申込みを行う先の金融機関
- ② 機構が債権譲受け及び機構融資に係る貸付債権を信託する先の信託会社及び信託管理人
- ③ お客さまが機構と民間金融機関が協調して提供する住宅ローン（協調融資）の融資のお申込みを行う先の金融機関
- ④ お客さまが住宅融資保険が付保される融資のお申込みを行う先の金融機関
- ⑤ お客さまが特約火災保険のお申込みを行う場合の特約火災保険引受会社
- ⑥ お客さまが団体信用生命保険・共済をご利用できる融資を申し込まれた場合の団体信用生命保険・共済の引受生命保険会社及び全国共済農業協同組合連合会
- ⑦ お客さまが保証を委託する先の一般財団法人首都圏不燃建築公社、一般財団法人住宅改良開発公社、公益社団法人全国市街地再開発協会又は公益財団法人マンション管理センター
- ⑧ お客さまが高齢者向け返済特例制度のお申込みを行う場合の一般財団法人高齢者住宅財団
- ⑨ お客さまが上記⑦又は⑧の保証機関をご利用しない場合の保証人
- ⑩ 機構が機構融資との重複融資の確認を行う場合の独立行政法人都市再生機構
- ⑪ 機構が債権譲受け、機構融資等の与信判断をする際に個人情報を登録する先の個人信用情報機関
- ⑫ お客さまが団体信用生命保険・共済のお申込みを行う場合の沖縄振興開発金融公庫
- ⑬ 機構と協定を締結している指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関（以下「適合証明検査機関」といいます。）並びに機構と協定を締結している一般社団法人日本建築士事務所協会連合会及び公益社団法人日本建築士会連合会に登録した建築士（以下「適合証明技術者」とい

ます。)

- ⑭ お客さまが家賃債務保証保険が付保される保証の委託のお申込みを行う先の家賃債務保証事業者
- ⑮ お客さまが返済方法を高齢者向け返済特例とする場合の通知義務者
- ⑯ お客さま又は機構が地方公共団体から機構の融資に関連する補助金等の交付を受ける場合における当該地方公共団体
- ⑰ 機構が特定回収困難債権（預金保険法（昭和46年法律第34号）第101条の2第1項に規定する特定回収困難債権をいう。）に相当する債権を債権譲渡する先の債権回収会社

7 個人情報ファイル簿の作成及び公表

機構が保有している個人情報ファイルについては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）の規定により、個人情報ファイル簿を作成し、機構のホームページ上及び下記のお問い合わせ窓口において公表します。

8 個人情報の開示、訂正及び利用停止

機構が保有する個人情報について、開示、訂正及び利用停止の請求があった場合は、請求者がお客さま本人であることを確認した上で、特別な理由のない限り速やかに対応します。請求の受付及び開示に係る手数料の額は、機構のホームページ上に公表します。

9 お問い合わせ窓口（個人情報保護窓口）

- (1) 機構の店頭
- (2) 機構のホームページ <https://www.jhf.go.jp/>

(5) CS推進（お客さま満足の上昇）

ア CS行動指針

機構では、CS向上の実現に向けて、職員の行動規範として「CS行動指針」を定めています。

CS行動指針

私たちは、お客さまに「ありがとう」と言ってもらえる住宅金融支援機構を目指し、お客さまの「安心」と「満足」のために行動します。

- ・お客さまの立場に立って、金融商品とサービスを提供します。
- ・お客さまに十分ご納得いただけるよう、分かりやすく説明します。
- ・お客さまの声を感謝の気持ちで受けとめ、誠実に、迅速にお応えします。
- ・お客さまのために自分は何ができるかを常に考え、実行します。

イ CS推進態勢

役員及び関係部長からなるCS委員会を設置するとともに、全部署にCS推進担当者を配置し、CS活動を推進しています。

(ア) お客さまコールセンター

お客さまコールセンターでは、通話無料サービスによりお客さまからのお問合せ・一般相談を受け付けています。住宅ローンをご検討中のお客さまからご返済中のお客さままで、親身になった対応を心がけるとともに、いただいたお客さまの声を業務改善に活かしています。

(イ) 分かりやすいホームページ

お客さまが必要な情報をスムーズに取得できるように、ホームページでの分かりやすい情報提供に取り組んでいます。また、お客さまニーズを踏まえてタイムリーに情報を発信しています。

(ウ) CSアンケート調査

お客さま向けのアンケート調査を定期的実施し、商品、サービス等に対するご意見・ご要望をお伺いしています。

ウ お客さまの声の活用

機構本支店、お客さまコールセンター、ホームページのご意見箱等に寄せられたお客さまの声を広く機構内で共有しています。

お寄せいただいた声を分析し、ニーズを抽出した上で、お客さま満足度向上のための検討を行い、商品及びサービスの改善に反映させています。お客さまの声に基づく改善事例については、機構サイトで公開しています。

(6) リスク管理態勢

ア リスク管理の状況

機構では、経営の健全性を維持し、国民の皆さまからのご理解と信頼が得られるように、業務上発生し得る様々なリスクを適切に管理する態勢の整備に取り組んでいます。

具体的には、リスク管理基本規程を策定し、リスク管理の目的、各リスクの特定・定義、管理体制・手法、管理の実施状況の監査等、基本的な体系を定めています。各リスクの具体的な管理手法等については、信用リスク管理規程等のリスク管理に関する諸規程で定めています。

これらに基づき、住宅ローン等の事業の特性を踏まえたリスク管理を実施するとともに、機構の業務・特性を踏まえ、各リスクを総体的に把握・評価することによる統合的な観点からのリスク管理を行っています。

機構では、リスクの種類を信用リスク、保証リスク、保険引受リスク、市場リスク、運用先等信用リスク、流動性リスク及びオペレーショナルリスクに分類しています。また、経済情勢等の大きな変化があった場合は、必要に応じて新たに管理すべきリスクを特定することとしています。

これらのリスクを定性面・定量面から適切に管理するために、各リスクの管理を担当する役員・部署を定めています。

また、各リスクを統合的な観点から管理するために、各リスクの計量結果、管理状況等を全体として把握・評価し、定期的に役員会に報告しています。

イ 統合的リスク管理の取組

機構では、財務の安定性を確保するため、個別リスクを総体的に把握・評価し、経営として許容できる範囲内にリスクを制御することによる統合的リスク管理の取組を行っています。

具体的な取組については、以下のとおりです。

- ・個別リスク管理部署は各リスクを管理し、統合的リスク管理部署であるリスク統括部は、個別リスク管理部署等から必要なデータや個別リスクの管理・評価結果の報告を受けて、機構全体のリスクを把握・評価し、個別のリスク管理委員会又は役員会で審議しています。
- ・経営として許容できる範囲内にリスクを制御できているかを確認するため、個別のリスクごとにモニタリング指標を設け、当該指標ごとにアラーム値を設定しています。指標ごとに月次等で実績を確認し、当該実績がアラーム値を超えた場合は、速やかにリスク管理を担当する役員等へ報告を行っています。また、リスク管理を担当する役員等が必要と判断した場合は、個別のリスク管理部署等にリスクコントロールの検討を促しています。

なお、個別リスクのうち、信用リスク、保証リスク及び保険引受リスクに関する事項は信用リスク管理委員会、市場リスク、運用先等信用リスク及び流動性リスクに関する事項はALMリスク管理委員会と審議し、必要に応じて役員会でも審議しています。

また、ストレスシナリオを考慮した中長期的な生涯収益シミュレーションにより信用リスク量及び市場リスク量を計測することで、機構の経営として許容できる範囲内にリスクを制御できているかを確認し、個別のリスク管理委員会及び役員会に報告しています。

ウ トップリスクとリスクマップ

機構では、リスクをより大局的、本質的に捉えるため10項目のトップリスクを定めています。

また、10項目のトップリスクそれぞれに、経営層が認識している課題やリスクの種類ごとに想定される事例を分かりやすくまとめた主要リスク事例を紐付け、整理しています。

さらに、主要リスク事例については発現可能性や経営への影響度に応じてマッピングしたリスクマップを策定しています。リスクマップは、モニタリングを通じて主要リスク事例の発現状況や経営を取り巻く環境の変化を確認し、毎年度策定しています。

トップリスク ※ 以下の項目に対応するリスク	
組織のあり方	気候変動
財務状況	不適切・不正な行為、不作為
ビジネスモデル	システム障害、サーバー攻撃
DX・イノベーション	パンデミック、経済危機、大規模災害、国際情勢の変化等
社会通念・価値観の変化	人材育成等

④ 事業継続計画

機構では、大規模な災害が発生した場合や感染症が流行した場合にあっても、機構の基本的使命と社会的責任を果たすために、可能な限り事業を継続することにより、次の事項を達成することを目的として、2008年度から「住宅金融支援機構事業継続計画」を策定し、具体的な対応に取り組んでいます。

- ・機構業務関係者への影響を最小化すること。
- ・お客さまサービスを低下させないこと。
- ・機構の信用力を向上させること。

また、毎年の訓練や被災・感染症流行の想定の見直しなどを通じて同計画の更なる充実に取り組んでいます。

(1) 基本方針

来訪者、役職員等の生命・身体の安全を確保し、地震による火災等の二次被害の発生を防止した上で、テレワークを活用しながら次の業務を継続します。

- ・業務の停止により、機構の業務全般に対し、甚大な影響を及ぼす業務（システムの保守・運用業務）
- ・業務の停止により、法定手続の遅延、契約履行の遅延等が発生する業務（資金管理、資金決済業務等）
- ・業務の停止により、機構又は機構業務関係者の資金繰りに影響を及ぼす業務（MBS発行業務等）
- ・業務の停止により、機構業務関係者及びお客さまに対し、相当の影響を及ぼす業務（コールセンター、融資、管理業務等）

(2) 事業継続のための執行体制

大規模災害等が発生した場合には、速やかに理事長を本部長とする事業継続対応本部を設置します。事業継続対応本部は、継続すべき業務の早期復旧のため、人的・物的経営資源の投入方針、業務運営の方針等を速やかに決定します。

(3) 教育、訓練及び計画の見直し

職員等が「事業継続の重要性」を共通認識として持ち、平時の業務の中にも定着させていくために、全職員への情報共有、安否確認訓練、継続すべき業務における訓練等を実施しています。

また、これらの訓練からの気づき等を踏まえ、新たな課題や改善点等を洗い出し、事業継続計画や訓練内容の更なる充実につなげています。

(4) 感染症対応

感染症流行時の備えとして、お客さま及び役職員の健康管理に配慮しながら、全役職員に対して、テレワーク及び時差勤務を行う体制の維持、新型コロナウイルス抗原検査キットの配布等の必要な対策を実施しています。

⑤ 役員の報酬及び退職手当の支給の基準

(1) 基本的考え方

機構の役員に対する報酬及び退職手当（以下「報酬等」といいます。）は、通則法第50条の2の規定により次のとおりとすることとされています。

ア 役員に対する報酬等は、その役員の業績が考慮されるものでなければならない。

イ 役員に対する報酬等の支給の基準は、国家公務員の給与及び退職手当、民間企業の役員の報酬等、機構の業務の実績その他の事情を考慮して定めなければならない。

(2) 役員の報酬等 (2024年4月1日現在)

ア 報酬

報酬の種類	支給基準等												
(a) 俸給	月額 (*) により支給 (*) 俸給月額 <table border="1"><thead><tr><th></th><th>月額 (単位：千円)</th></tr></thead><tbody><tr><td>理事長</td><td>1,132</td></tr><tr><td>副理事長</td><td>973</td></tr><tr><td>理事長代理</td><td>929</td></tr><tr><td>理事</td><td>841</td></tr><tr><td>監事</td><td>761</td></tr></tbody></table>		月額 (単位：千円)	理事長	1,132	副理事長	973	理事長代理	929	理事	841	監事	761
	月額 (単位：千円)												
理事長	1,132												
副理事長	973												
理事長代理	929												
理事	841												
監事	761												
(b) 特別地域手当	東京都特別区に在勤する役員 俸給月額×0.18												
(c) 通勤手当	一般職の職員の給与に関する法律 (昭和25年法律第95号) 第12条第1項及び第2項の規定に準じて支給												
(d) 期末手当	{俸給月額×1.25+特別地域手当月額+(俸給月額+特別地域手当月額)×0.2}×支給率 (*) (*) 2023年度における支給率の実績は3.4か月です。												

イ 退職手当

退職日における俸給月額×0.104625×業績勘案率 (*) ×在職期間 (月数)

(*) 主務大臣が0.0から2.0の範囲内で業績に応じて決定する率

第5 経理の状況

財務諸表の作成について

機構の財務諸表は、中央省庁等改革基本法第38条第3号及び通則法第37条により、原則として、企業会計原則に基づき処理されるとともに、独立行政法人会計基準、機構法及び関係政省令に基づき作成されます。

○機構の経理の主な特徴

機構では機構法第17条各号に掲げる業務ごとに「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」を設け、機構法附則第7条第5項に規定する「既往債権管理勘定」とともに区分して整理しております。

また、機構は、通則法第38条第1項及び第2項により、毎事業年度の終了後3月以内に、監査報告及び会計監査報告を添付した財務諸表を主務大臣に提出して、その承認を受けなければならないとされております。この財務諸表は金商法第193条の2第1項に規定されている公認会計士又は監査法人による監査証明は受けておりません。

機構の財務諸表については、機構サイトをご参照ください。

第6 発行者の参考情報

1. 第四期中期目標・第四期中期計画・令和6年度年度計画

通則法に基づく機構の第四期中期目標、第四期中期計画及び令和6年度年度計画は機構サイトをご参照ください。

2. その他の参考情報

機構では、機構の現況を理解していただくために、業務内容、財務状況等について下記のとおり開示しています。

資料の種類	開示場所・方法	開示時期 (予定)
財務諸表 (貸借対照表、損益計算書等)	・機構サイト https://www.jhf.go.jp (各店舗に設置している情報公開パソコンにて閲覧可能)	6月
	・官報にて公告	8月
決算報告書	・機構サイト https://www.jhf.go.jp (各店舗に設置している情報公開パソコンにて閲覧可能)	6月
財務諸表及び決算報告書に関する監事並びに会計監査人の意見書		6月
事業報告書(事業報告書及び中期目標に係る事業報告書)		6月
業務実績等報告書		6月
統合報告書		7月
役員に対する報酬及び退職手当の支給の基準並びに職員に対する給与及び退職手当の支給の基準		改正(変更)の都度
契約の方法に関する定め		改正(変更)の都度
法令の規定により使用料、手数料その他の料金を徴収している場合におけるその額の算出方法		改正(変更)の都度
業務実績等に係る評価調書		8月～9月
政策評価書		主務省が政策評価をした都度
会計検査院の直近の検査報告	会計検査院が検査報告を公表した都度	
関連法人の状況 (独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律(平成13年法律第140号)第22条第1項第3号に規定する法人の名称、その業務と当該独立行政法人等の業務の関係、当該独立行政法人等との重要な取引の概要並びにその役員を兼ねている者の氏名及び役職)		3月

個人情報ファイル簿		改正（変更）の都度
業務内容、業務実績、組織概要、業績評価、財務内容等		改正（変更）の都度