

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおり信用格付の結果を公表します。

## 日本住宅ローン株式会社（証券コード：－）

### 【据置】

長期発行体格付	A
格付の見通し	安定的
債券格付	A
国内CP格付	J-1

### ■格付事由

- (1) 住宅金融支援機構（機構）の「フラット 35」を主力商品とするモーゲージバンク。株主の構成比率は、積水ハウスが 26%、大和ハウス工業が 26%、住友林業が 19%、積水化学工業が 19%、日立キャピタルが 10% となっており、当社は積水ハウスと大和ハウス工業の持分法適用関連会社である。株主ハウスメーカーと一体となって住宅ローンビジネスを展開しており、18 年 12 月末の受託債権等残高は 1.9 兆円超と業界大手の一角を占めている。
- (2) 格付には、株主ハウスメーカーの強固な営業基盤を背景とした顧客獲得力に加えて、機構の証券化支援事業の活用により信用リスクを抑制していることや、受託債権残高に比例するサービシング手数料といったストック収益を安定的に計上していることなどを反映している。課題であったリスクに対する資本の厚みについても徐々に改善している。
- (3) 当社の収益は、受託債権残高に比例するサービシング手数料のストック収益と住宅ローン事務手数料やプロパーローンの金利収入などのフロー収益で構成されており、その割合は 18/3 期で半々となっている。政府の経済対策や消費税率引き上げの動向、金利環境など外部要因によってフロー収益は変動するものの、毎期 20 億円程度の安定したストック収益が業績を下支えしている。近年の業績は、日銀のマイナス金利政策導入を背景とした住宅ローンの借換需要により利益水準が上振れた 17/3 期を除いて、経常利益 10 億円程度で安定的に推移している。今後もストック収益をベースに、手数料キャンペーンなどの営業費用を柔軟に調整することで、一定の利益水準を確保できると JCR はみている。最近では、競合他社との差別化として、「フラット 35」の機構保証型やリバースモーゲージなどの商品の拡充を進めており、その進捗と収益貢献度合についても注目していく。
- (4) 債権の質は良好である。当社の主力商品である「フラット 35」の機構買取型は、住宅ローン実行と同時に機構への債権譲渡によりオフバランスされ、機構保証型については、特定住宅融資保険が付保されており、当社はこれらの債権に係る信用リスクを抱えていない。リフォームローン、インテリアローンなど当社が信用リスクを保有する商品については、対象を「フラット 35」の利用顧客に限定し、「フラット 35」と同時に元利金の回収を行っている。戸建注文住宅を扱う株主ハウスメーカーが営業チャネルであることから、顧客属性は良好で返済能力が比較的高い。貸倒費用も低位で安定しており、信用リスクは小さいと JCR はみている。
- (5) 18 年 9 月末の純資産は 97 億円（17 年 9 月末 86 億円）とリスクバッファーとなる資本の蓄積が進んできた。資金調達面については、メインバンクのみずほ銀行を中心に十分な調達枠を確保しているうえ、社債発行による直接調達なども進めていることから、流動性の懸念は小さい。

（担当） 大山 肇・浅田 健太

■格付対象

発行体：日本住宅ローン株式会社

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	A	安定的

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第1回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	70億円	2017年3月3日	2022年3月3日	0.230%	A
第2回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	30億円	2017年3月3日	2024年3月1日	0.440%	A

対象	発行限度額	格付
コマーシャルペーパー	200億円	J-1

## 格付提供方針に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2019年3月20日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：松村 省三  
主任格付アナリスト：大山 肇
3. 評価の前提・等級基準：  
評価の前提および等級基準は、JCR のホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「格付関連情報」に「信用格付の種類と記号の定義」(2014年1月6日)として掲載している。
4. 信用格付の付与にかかる方法の概要：  
本件信用格付の付与にかかる方法の概要は、JCR のホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「格付関連情報」に、「コーポレート等の信用格付方法」(2014年11月7日)として掲載している。
5. 格付関係者：  
(発行体・債務者等) 日本住宅ローン株式会社
6. 本件信用格付の前提・意義・限界：  
本件信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。  
本件信用格付は、債務履行の確実性の程度に関しての JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、本件信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。本件信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。  
本件信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、本件信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCR が格付対象の発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。
7. 本件信用格付に利用した主要な情報の概要および提供者：  
  - ・ 格付関係者が提供した監査済財務諸表
  - ・ 格付関係者が提供した業績、経営方針などに関する資料および説明
8. 利用した主要な情報の品質を確保するために講じられた措置の概要：  
JCR は、信用格付の審査の基礎をなす情報の品質確保についての方針を定めている。本件信用格付においては、独立監査人による監査、発行体もしくは中立的な機関による対外公表、または担当格付アナリストによる検証など、当該方針が求める要件を満たした情報を、審査の基礎をなす情報として利用した。
9. JCR に対して直近1年以内に講じられた監督上の措置：なし

### ■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかなるものを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。また、JCR の格付は意見の表明であって、事実の表明ではなく、信用リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCR の格付は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。格付は原則として発行体より手数料をいただいて行っております。JCR の格付データを含め、本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。JCR の格付データを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

### ■NRSRO 登録状況

JCR は、米国証券取引委員会の定める NRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則 17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示は JCR のホームページ (<https://www.jcr.co.jp/en/>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。

### ■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL : 03-3544-7013 FAX : 03-3544-7026

## 株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.  
信用格付業者 金融庁長官(格付)第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル