

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) 日本住宅ローン（MCJ）は、住宅金融支援機構（JHF）のフラット35やプロパーの住宅ローンなどを提供するモーゲージバンク。MCJは事業拡大に向け、25年11月に日本住宅ローングループ（持株会社）を設立し、持株会社体制へ移行した。持株会社は、グループ化前のMCJと同じく、積水ハウス（議決権比率26%）、大和ハウス工業（同26%）、住友林業（同19%）、積水化学工業（同19%）、三菱HCキャピタル（同10%）が株主となっており、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。MCJグループ（グループ）は持株会社の傘下にMCJのほか、26年1月に設立した日本住宅ローン不動産を擁する。同社は、不動産売買などの機能を担う存在として事業開始に向けた準備が進められているが、業容を大きく拡大する方針ではなく、当面はMCJがグループの資産と収益の大半を占める。
- (2) グループ信用力は、中核会社であるMCJの市場地位・競争力の高さや、一定の収益力、資本充実度などを評価し「A+」相当とみている。MCJの長期発行体格付は、グループ信用力と同等としている。フラット35の実行金額の減少や信用リスクを抱える変動金利ローン残高の増加に伴い、格付を支えてきた収益力や資本充実度は低下している。一方、足元では金利環境の変化を背景にフラット35の需要回復の兆しがみられ、それに伴いMCJはフラット35への回帰を進めている。フラット35の実行金額が回復すれば、低下した収益力や資本充実度は緩やかに改善していくとみられることから、格付の見通しを「安定的」としている。フラット35の実行動向を注視するとともに、収益力や資本充実度の改善ペースをフォローしていく。
- (3) フラット35を中心に住宅ローンにおける市場地位・競争力は高い。営業チャネルがブランド力の高い株主ハウスメーカーであることや、IT活用を背景とした迅速かつ高度な審査態勢に競争優位性がある。住宅価格の高騰や固定金利住宅ローン需要の低迷、変動金利ローンにおける競争激化などの厳しい事業環境の影響を受け、住宅ローン実行金額が減少している。もっとも、フラット35の申込件数が回復しつつある中、MCJは競争力の高い商品を投入しており、実行金額は底堅く推移するとJCRはみている。フラット35の需要は環境変化の影響を受けやすいため、ニーズを的確に捉え、実行金額を着実に回復させられるか注視していく。
- (4) 収益力はやや低い。受託債権等残高に比例するサービシング手数料などのストック収益が安定収益源となっている。一方、利益規模が小さく、低利な住宅ローンを主な営業資産としていることから収益性は低い。また、資金調達コストやシステムコストの増加などが利益の下押し要因となり、当面は緩やかな利益改善となる見通しである。フラット35の回復により安定収益をより一層強化しつつ、費用を適切にコントロールすることで、一定の利益水準を維持していけるかフォローしていく。
- (5) 資産の健全性はおおむね維持されている。フラット35買取型は住宅ローン実行と同時にJHFへの債権譲渡によりオフバランスされている。フラット35保証型はJHFによる特定住宅融資保険が付保されている。一方、変動金利ローンはMCJが信用リスクを抱えており、近年のローン残高増加に伴いリスク量が増えてきた。厳格な与信運営、債権管理回収体制の強化などにより延滞債権比率やデフォルト率は一定の水準に抑制されているが、緩やかに上昇しており、今後の動向には留意を要する。金利リスクについては、フラット35保証型の証券化までの期間が短期であるため、限定的なものにとどまっている。

(6) 資本充実度は低下しており、格付対比で見劣りする水準にある。信用リスクを抱える MCJ 変動ローンの残高が大幅に増加したことから、リスク対比でみた資本の余裕度が下がっている。今後、MCJ 変動ローンの残高増加の抑制が見込まれ、資本充実度の低下が続く可能性は低い。従前の水準まで回復するには一定の時間を要するとみている。流動性への懸念は小さい。みずほ銀行を中心に多数の金融機関と良好な関係を築いており、資金調達基盤は安定している。有力金融機関との協業を通じてフラット 35 保証型や変動金利ローンなどの証券化も安定的に実施しており、問題はみられない。

(担当) 坂井 英和・山本 恭兵

## ■ 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3回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	30億円	2021年4月30日	2026年4月30日	0.170%	A+
第4回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	20億円	2021年4月30日	2031年4月30日	0.400%	A+

対象	発行限度額	格付
コマーシャルペーパー	1,000億円	J-1

## 格付提供方針等に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2026年3月23日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：宮尾 知浩  
主任格付アナリスト：坂井 英和
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」(2024年10月1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. 格付関係者による関与：  
本件信用格付の付与にかかる手続には格付関係者が関与した。
10. 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んを問わず、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