



2023

年度
アニュアル
レポート



連邦住宅都市開発省マルシア・L・ファッジ
長官とジニーメイのアラナ・マッカーゴ総裁



目次

長官からのメッセージ	4
ジニーメイからのメッセージ	5
エグゼクティブサマリー	7
よりアクセスしやすく包摂的な住宅金融システムの構築による住宅所有の促進	8
I. 十分なサービスを受けていない参加者のため住宅金融の利用可能性を高め、 ジニーメイ・プログラムへのアクセスを拡大	10
II. ジニーメイ証券の価値向上	12
III. 住宅ローン担保証券プログラムのデジタル化と最適化の推進	14
IV. 住宅金融システムにおける代弁者としての役割	16
今後の道のり	18
経営者による財政状態および経営成績に関する説明と分析	20
2023 年度及び 2022 年度の監査報告	AUDIT-1
付録 A	A-1

長官からのメッセージ



55年にわたり社会的影響を通して住宅金融システムに寄与

バイデン・ハリス政権下で、米国住宅都市開発省（HUD）は、住宅取得可能性（アフォーダビリティ）への障壁を取り除き、特にサービスの行き届いていない人々（金融弱者）のため住宅所有へのアクセスを高め、住宅金融システムの公平性を向上させるために前進してきました。

建設コストの上昇、手頃な価格の住宅不足、インフレ、金利の上昇によって、既存の課題はますます困難になり、格差はますます拡大しています。ジニーメイは、たとえ経済が悪化しても、個人や家族が手頃な価格の住宅ローンにアクセスできるようにする上で重要な役割を果たしています。

ジニーメイは、55年にわたり、歴史的にサービスの行き届いていない金融弱者コミュニティを中心に、米国の数千万に上る世帯が手頃な価格で公平に住宅を所有し、借りられるよう、取り組んできました。ジニーメイは50年以上、低所得者層（LMI）の借り手や初めて住宅を購入する人々、高齢者、退役軍人、農村地域、先住民などにも提供される政府保証住宅ローンの流動性エンジンとして機能してきました。

ジニーメイは、手頃な金利・価格のローンや住宅へのアクセスが伝統的に難しかった借り手にも貸し手が幅広く住宅ローンを提供できるよう必要な流動性を確保するために取り組んでいます。そうした活動は今後も何世代にもわたって、さらに多くの世帯に影響を与えていくでしょう。

2023年度には多くの課題に直面しましたが、ジニーメイは120万世帯以上にサービスを提供し、大きな成果を上げました。例えば、2023年度にジニーメイは投資家を対象とした新しいソーシャルボンドの指定も含め、いくつかのプログラムによるポリシーの更新を通じて、社会的インパクトとサステナビリティへの取り組みの深度と幅を拡大しました。こうした取り組みは、HUDの戦略目標3である「住宅所有の促進」と、ジニーメイ固有の目標3Bである「よりアクセスしやすく包摂的な住宅金融システムの構築」に資するものです。

これらすべてを通して、当社はコア事業を通じて社会的インパクトを創出するとともに、健全な財務状態を維持し、経済環境のあらゆる面におけるリスクマネジメントや技術力を向上させてきました。

次なる55年間に向けて、ジニーメイは今後も引き続き、すべてのアメリカ人にとって公平で持続可能、アフォーダブルな米国住宅金融システムを確保するための戦略的目標を主導し、推進してまいります。

マルシア・L・ファッジ 住宅都市開発省長官

ジニーメイは、55年にわたり、歴史的にサービスの行き届いていない金融弱者コミュニティを中心に、米国の数千万に上る世帯が手頃な価格で公平に住宅を所有し、借りられるよう、取り組んできました。

ジニーメイからのメッセージ



長官殿

この度、2023年も引き続きポートフォリオの成長と堅調な業績を示す連邦政府抵当金庫（ジニーメイ）の2023年度アニュアルレポートをご報告できることを光栄に思います。ジニーメイは、国内外の資本を米国の住宅金融システムとつなぎ、米国全体で住宅取得能力（アフォードビリティ）を拡大するという中核的な使命を果たし続けています。

ジニーメイは、55年にわたり、何千万というアメリカの世帯が手頃な価格の住宅ローン、住宅所有、賃貸機会にアクセスできるよう、支援してきました。創立55周年を迎える2023年度にジニーメイが支援を提供した世帯数は、退役軍人、現役軍人、都市部、農村部、先住民族、十分なサービスを受けていないコミュニティなどを含め、120万世帯に上ります。モーゲージ担保証券（MBS）の発行額は4,044億ドルを超え、ジニーメイMBS残高は過去最高の2兆4,760億ドルに達し、MBS市場全体の35%を占めるに至っています。その結果、ポートフォリオは前年比8.25%増に相当する1,884億ドル増となっています。

2023年は金利の上昇や手頃な価格の住宅不足など、マクロ経済状況が米国の住宅市場を圧迫し、前年と比較して全体的な住宅ローンの組成数は減りました。このような困難な時期にもかかわらず、2023年度には、ジニーメイMBSの月々の発行額は政府後援企業（GSE）であるファニーメイやフレディマックの発行額を上回りました。これは、政府が保証する住宅ローンプログラムが今も借り手にとって重要な選択肢であることを示しています。

2023年度第1四半期には、従来の住宅ローン会社と発行体の流動性が逼迫する一方でリバースモーゲージ・セクターが圧迫されたことにより大手発行体が倒産、ジニーメイは同社のリバースMBSポートフォリオを差し押さえました。ジニーメイはこのポートフォリオを管理するための重要なビジネス機能と関連する財務義務を拡大し、シームレスな移行を成し遂げました。チームの献身的な努力によって、市場に安定性をもたらすとともに、高齢者が自分の持ち家のエクイティにアクセスできるよう、利用可能なすべてのツールを積極的に活用し、ジニーメイによる保証に揺るぎはないことを業界に示したのです。

2023年度もジニーメイの価値提案は盤石でした。国内外の投資家とのミーティングでは、特に社会や持続可能性へのインパクトを最大化しようとする投資家にとってジニーメイ証券は引き続き魅力的で安定した投資であることが確認されました。投資家の需要に対応して、今期は、低中所得層のプールレベルの開示と、当社のポートフォリオ内で初めてのソーシャルボンドラベルの更新を中心としたサステナビリティ・フレームワークの拡大が焦点となりました。これらの取り組みは、住宅金融業界において独特かつ強力な位置付けにある社会的インパクトを持つ組織としてのジニーメイの重要な役割を物語るものです。

今年もジニーメイは、ステークホルダーや連邦政府機関パートナーとの対話を継続することで、信用組合、コミュニティ開発金融機関、住宅金融機関など、ミッション主導型の貸し手にジニーメイ保証を拡大するための革新的な方法を推進しました。バイデン・ハリス政権のエージェンシー間コミュニティ投資委員会（ICIC）を通じて、私たちは、私たちの知識や専門的なスキル、プログラム、連邦住宅貸付銀行（FHLB）との長年のパートナーシップを活用し、政府保証住宅ローンの流動性を高め、資本市場の力を地域の貸し手や、それらがサービスを提供するコミュニティの情熱と知識に結び付けています。

2023年度は、官民双方のステークホルダー、カウンターパーティ、連邦機関のパートナーらと協力することで、あらゆる課題も乗り越えられることを示しました。住宅の取得可能性と流動性を提供する革新的・持続的なソリューションを協力して見つけ、ステークホルダーに積極的に働きかけることにより、すべての人々にとって住宅金融システムの公平性を高めるというジニーメイの使命とプログラムに向けて、今後も変わらぬご支援をお願いいたします。

アラナ・マッカーゴ
ジニーメイ総裁

創立55周年を迎える
2023年度にジニーメイが支援を提供した世帯数は、退役軍人、現役軍人、都市部、農村部、先住民族、十分なサービスを受けていないコミュニティなどを含め、120万世帯を超えます。



修正

ジニーメイと連邦住宅貸付銀行との間の作業の性質をよりよく反映するため、10 ページおよび 11 ページの住宅ローン・パートナーシップ・ファイナンス® (MPF®) プログラムおよびエージェンシー間コミュニティ投資委員会 (ICICIC) の情報を更新しました。本セクションをレビューし、意見を提供していただいた FHLBC に感謝します。

エグゼクティブサマリー

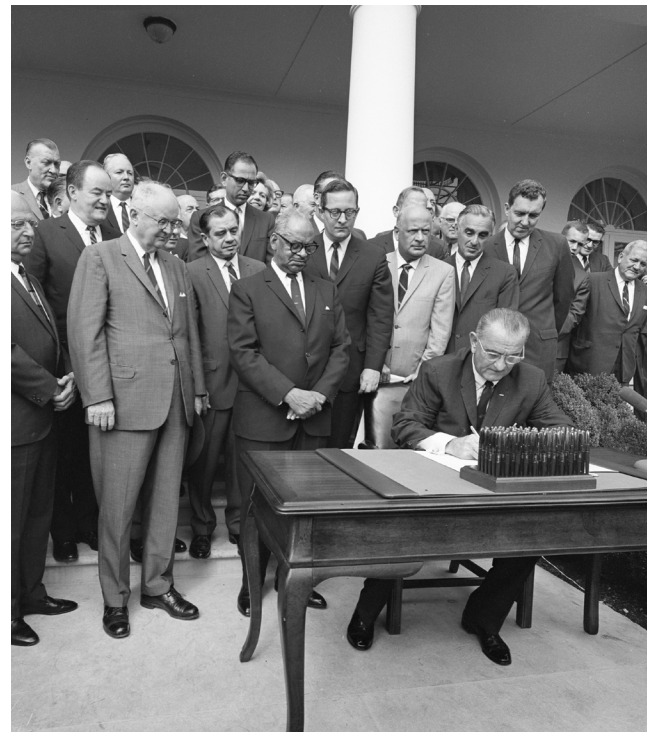
2023年8月1日は、1968年住宅都市開発法が施行されてから55周年を迎えました。連邦政府抵当金庫（Government National Mortgage Association、ジニーメイ）は同法の下、米国住宅都市開発省（HUD）内で独立した政府法人として設立されました。その任務は流通市場を通じて政府の住宅ローン貸付プログラムの流動性を支援することです。すべてのアメリカ人が公平で手頃な価格の住宅と住宅ローンを利用する権利を定めた1968年公民権法が施行された直後にジニーメイが設立されたことは、より公平で堅牢な住宅金融システムと社会の構築に向けて目覚ましい進歩を遂げた1年の総仕上げであったともいえます。

連邦議会は、低・中所得層（LMI）世帯、都心の低取得地域、農村部、および伝統的にサービスの行き届いていないコミュニティへの支援に意図的に焦点を当て、全国的に住宅ローンへのアクセスを促進するためにジニーメイを設立しました。今日、ジニーメイは高齢者、退役軍人、先住民族のコミュニティも支援しています。ジニーメイは、米国連邦住宅局（FHA）、米国退役軍人省（VA）、米国農務省（USDA）、および HUD の先住民族向け公共住宅（PIH）内の先住民族プログラム（ONAP）のローンプログラムを通じて保険または保証が付与された一戸建て住宅および集合住宅ローンを担保とする住宅ローン担保証券（MBS）に関し、米国政府による完全な信用保証により、タイムリーな元利払いを保証するものです。

2023年度は、金利の上昇や手頃な価格の住宅不足により住宅ローンの組成が鈍化するなど、マクロ経済住宅環境は前代未聞の厳しい状況となったにもかかわらず、ジニーメイのMBSは好調な実績を示しました。ジニーメイMBSのポートフォリオは、2023年度に前年比8.25%（1,884億ドル）成長し、その底堅さを実証しました。23年度のジニーメイMBSの発行総額は4,044億ドルで、支援した世帯は全米120万世帯以上に上ります。ジニーメイMBSの発行残高は2兆4,760億ドル¹と、過去最高を更新しました¹これは米国全体のMBS市場の35%に相当します。

ジニーメイは、全国のコミュニティや世帯が厳しい市場環境に直面する中で、こうした成長を遂げたのです。MBS全体の取引高は減少しましたが、ジニーメイMBSの取引高は他のMBS市場に比べるとそれほど減少しませんでした。ジニーメイの取引高は毎月、政府後援企業（GSE）であるフレディマツ

ク（連邦住宅貸付抵当公社）とファニーメイ（連邦住宅抵当金庫）を上回っています。これは、連邦の住宅ローンプログラムの強靭性と、金利や住宅価格が上昇する中でアフォーダブルな資金調達オプションが必要とされていることを反映しているといえます。



住宅都市開発省を設立する法案に署名するリンドン・B・ジョンソン大統領。
LBJライブラリーの写真：ドナルド・スタダール提供

¹ 2023年度末時点における残存元本残高（RPB）は2兆4,730億ドルでした。

2023 年度を通じて、ジニーメイは政府保険付き住宅ローンプログラムの継続的なサポートと規模を確保するため、発行体と投資家が直面するニーズとリスクに対応するアプローチを強化しました。この年の注目すべきハイライトと成果は次のとおりです。

- ジニーメイのクラウドへのテクノロジーの移行とデジタル自動化機能の拡張により、証券化プラットフォームと発行体のデジタル化機能を継続的に強化。
- 連邦住宅貸付銀行（FHL 銀行）との提携戦略強化を通してジニーメイへのアクセス拡大。バイデン・ハリス政権のエージェンシー間コミュニティ投資委員会（ICIC）で主導的な役割を果たすとともに、ジニーメイのコミュニティ開発金融機関・マイノリティ貯蓄機関（CDFI-MDI）作業部会を信用組合や住宅金融機関（HFA）へのアウトリーチも含めて拡大。
- LMI の MBS 投資家向け開示強化と、環境、社会、ガバナンス（ESG）ポートフォリオ・マニフェストと目標を持つ国内外の投資家を対象に、ジニーメイ MBS の社会的および環境への影響を概説するサステナビリティ・フレームワークの導入。
- ジニーメイの HECM MBS（HMBS）プログラム強化と、発行体の破綻に伴う HMBS モーゲージ・ポートフォリオの継承を通じて FHA のリバースモーゲージ（HECM）プログラムに追加支援。

このアニュアルレポートは、ジニーメイの背景と現在の財務状況を政策立案者やステークホルダーに提供することを目的としています。この報告書は、米国政府関連企業規制法、32 U.S.C. セクション 9106 の規程に従って、毎年適用される法的要件を満たすために作成されました。

よりアクセスしやすく包摂的な住宅金融システムの構築による住宅所有の促進

米国内外の資本を米国の住宅金融市場にリンクすることにより米国内で手頃な価格の住宅市場を拡大するために設立されたジニーメイは、政府の住宅ローンプログラムにとって主要な流動性プロバイダーです。ジニーメイはその歴史を通して、米国の低・中所得層、初めての住宅購入者、退役軍人、高齢者、および都市・農村部、先住民族のコミュニティにおける何千万という世帯を対象に、手頃な価格の公平な住宅所有および賃貸を普及させるため、資金調達を通じて支援を提供してきました。

2008 年の世界金融危機の発生以来、ジニーメイ MBS のポートフォリオは年々成長しています。この傾向は今も続き、2023 年度の MBS 発行額は 2022 年度から 1,888 億ドル増の 4,044 億ドルに、2023 年度の残高ポートフォリオは 2 兆 4,760 億ドルに達しました。² これは米国の MBS 市場全体の 35% に相当し、前年比で 8.25% 以上の成長率となります。

2023 年度末には、MBS の担保には、都市・農村部双方で 130 万以上のアフォーダブル賃貸住宅を支える 1 万 4,000 件以上の集合住宅ローンが含まれていました。さらに同年、ジニーメイは、連邦政府が認めたアメリカ・インディアン居留地と居留地外の信託地に対し、13 件の集合住宅ローンと 1 万 8,000 件以上の一戸建てローンを証券化しました。

² 2023 年度末時点における残存元本残高（RPB）は 2 兆 4,730 億ドルでした。

2023 年度末には、ジニーメイ証券プールのうち発行額の 65.0% が FHA 保険付住宅ローンとなっています。また、31.3% は VA 保証の住宅ローンで、残りは USDA（農務省）と先住民向けローンが占めています。

2023 年度のジニーメイ発行債券の 68% 近くは、FHA、VA、USDA、PIH の 4 つの政府機関を通して初めて住宅を購入する人たちが得た住宅ローンが担保となっており、その比率は 2022 年度からわずかに減少しただけで、前年比で安定した推移が続いています。

FHA 保険付きの一戸建て住宅ローンプログラムに焦点を当てると、2023 年度中にジニーメイ MBS にプールされた FHA 保険付き一戸建て住宅ローンは 98% に上ります。女性が主要な借り手となる世帯向けの証券化された FHA ローンのうち、初めての住宅購入者向けが占める比率は 61% で、2022 年度と比較して 6 ポイント増加しました。

民族性が明らかにされた世帯に対する証券化された FHA ローンのうち、有色人種世帯に対するローンの圧倒的多数は初めての住宅購入者向けでした。人種・民族別融資のサブグループ内では、以下に示す通り、2023 年度には、初めて住宅を購入する人への融資の割合が 2022 年度に比べて増加しました。

- アジア・太平洋諸島系アメリカ人世帯では 71% と、2022 年度の 62% から 9 ポイント上昇。
- アフリカ系アメリカ人世帯では 80% と、2022 年度の 62% から 18 ポイント上昇。
- ヒスパニック系世帯では 75% と、2022 年度の 68% から 7 ポイント上昇。
- 先住民世帯では 65 パーセントと、2022 年度の 63 パーセントから 2 ポイント上昇。

2023 年度は、金利上昇や手頃な価格の住宅不足など、厳しいマクロ経済環境によって全体的な MBS 発行額は前月比で減少が続いたものの、政府保証ローンを担保とした MBS のみで構成されるジニーメイの発行高は、GSE の発行高を上回りました。

HUD は、ジニーメイがアクセシブルな住宅ローンにとっていかに大きなインパクトを与えるか、

よく認識しています。HUD の戦略計画でジニーメイが重要な役割を果たしていることはその認識の表れといえます。昨年、HUD はその 2022-2026 年 5 カ年戦略計画において、ジニーメイを「よりアクセスしやすく包摂的な住宅金融システムの構築による住宅所有の促進」という目標の下に位置付けました。これはジニーメイの歴史上初めてのことです。この目標を達成するために、ジニーメイは以下の 4 つの包括的な戦略を実行しています：

1. 十分なサービスを受けていない参加者のため、住宅金融の利用可能性を広げ、ジニーメイ・プログラムへのアクセスを拡大する。
2. 投資家の新たな需要源に応えることで、ジニーメイ証券の価値を高めるための更なる方法を追求する。
3. ジニーメイ MBS プラットフォームのデジタル化と最適化を推進し、発行体、投資家、借入人にとってより効率的な成果を推進するための業務キャンペーンを開発する。
4. ジニーメイの戦略的目標を伝え、調整するために主要なステークホルダーと連携することで、住宅金融システムを代表する声となる。

以下のセクションでは、こうした戦略の推進に向けたジニーメイの 2023 年度の取り組みとその成果をまとめます。



連邦住宅都市開発省マルシア・L・ジニーメイ・デジタル・コラテラル・サミットで講演するファッジ長官。

1. 十分なサービスを受けていない参加者のため住宅金融の利用可能性を高め、ジニーメイ・プログラムへのアクセスを拡大

CDFI-MDI 作業部会と連邦住宅貸付銀行とのパートナーシップ

2023 年度に、ジニーメイは、州および地方レベルでの融資機会を拡大し、さらにより多くの金融弱者へと融資対象を拡大できる金融機関のためにジニーメイの保証と流通市場へのアクセスを改善することを目指し、パートナーシップや手段を模索し続けました。2022 年度には、ジニーメイは、比較的小規模なコミュニティベースの金融機関が直面する障害について理解を深めるため、CDFI-MDI 作業部会を立ち上げました。その作業をさらに推進するため、2022 年度第 4 四半期には、ジニーメイは財務省の CDFI 基金との間で情報共有のための覚書 (MOU) を締結し、2023 年度第 1 四半期にはデータを受け取って、対象を絞った調査と CDFI および MDI との対話を進めました。

2023 年度には、CDFI-MDI 作業部会が CDFI の預金機関 (銀行、信用組合) 並びに非預金機関 (融資基金) とのフォーカスグループ調査を実施し、頭金支援や収入引受など、CDFI が直面しているハードルを中心に議論が行われました。同年に、ジニーメイはまた、作業部会を拡大して地域の住宅金融機関 (HFA) が直面している課題を調査しました。

2023 年度には、CDFI-MDI 作業部会による調査結果を基に、ジニーメイは信用組合監督庁 (NCUA) とのパートナーシップを継続して、コミュニティベースの信用組合がジニーメイ保証にアクセスするための革新的な方法を模索しました。ジニーメイと NCUA は同年、政府住宅ローンプログラムとジニーメイ MBS プログラムの双方を説明する NCUA との合同ウェビナーを実施、それには 200 社以上の信用組合が参加しました。

CDFI-MDI 作業部会が得た洞察と情報を基に、ジニーメイは、シカゴ連邦住宅貸付銀行 (シカゴ FHL 銀行) およびモーゲージ・パートナーシップ・ファイナンス® (MPF®) プログラムとのパートナーシップを拡大するための取り組みを継続しました。登録上の発行体であるシカゴ FHL 銀行は、MPF プログラムを通じ、MPF 参加金融機

関 (PFI) が組成した政府保証住宅ローンをまとめてジニーメイ MBS プラットフォーム上で集約・証券化し、より有利なプライシングと流動性を提供して小規模な貸し手とその影響力を拡大できるようにします。現在、連邦住宅貸付銀行 11 行のうち 6 行が MPF プログラムに積極的に参加しており、さらに 4 行が MPF プログラムのマスターサービスと業務サポートを活用しています。MPF プログラムは、設立以来、ジニーメイ MBS 発行を通して 31.1 億ドル以上を生み出し、全国 1 万 4,500 世帯を支援してきました。ジニーメイは、FHL 銀行と協力して、金融弱者コミュニティの奥深くまで MPF プログラムを普及させることに取り組んでいます。

エージェンシー間コミュニティ投資委員会 (ICIC)

2023 年度に、ジニーメイは、バイデン・ハリス政権のエージェンシー間コミュニティ投資委員会 (ICIC) を通じて MPF プログラムをさらに前進させました。ICIC は、金融弱者のコミュニティに資金やその他の財源が十分に行き渡るよう、プログラムの実施と運営問題に焦点を当てた連邦政府機関の連合です。ICIC メンバーの業務の 1 つは、資金源の限られた小規模な貸し手にとって、連邦政府のプログラムをどのようにしてよりアクセスしやすくするかを評価することです。ジニーメイと FHL 銀行の参加行とのパートナーシップを通じて実施されている MPF プログラムは、そうしたプログラムの成功例の 1 つです。



グローバル投資家サミットでジニーメイのスタッフと会話するグレゴリー・A・キース最高リスク責任者。



シカゴ住宅貸付銀行の代表者たちと記念撮影するプリンシパル執行副社長サム・バルベルデ氏、首席補佐官フェレシア・ロテリーニ氏、ルーク・ヴィラロボス氏、HUD リージョンV アドミニストレーターのダイアン・シェリー氏。

2023 年度第 4 四半期現在、ICIC の創設メンバーである HUD が ICIC の取り組みを主導しています。ジニーメイは、HUD プログラム事務局として ICIC メンバー、USDA、財務省の CDFI 基金をとりまとめ、農村部や先住民コミュニティにサービスを提供する貸し手が流通市場で住宅ローンを証券化するための手段となる MPF プログラムを活用するためのエージェンシーアクションを開発しています。このエージェンシーアクションは、LMI コミュニティがコミュニティベースの貸し手を通じて MPF プログラム下で政府の住宅ローンプログラムにアクセスしやすくしようとするものです。ジニーメイとその ICIC パートナーは、FHL 銀行と協力し、先住民と農村地域を対象として、政府住宅ローンの新たなオリジネーターを育てるための教育支援ウェビナーイベントを 2023 年末までに 3 回実施する予定です。最初のウェビナーは、MPF プログラム、シカゴ FHL 銀行、デモイン FHL 銀行、USDA、ジニーメイが共同して 2023 年度第 4 四半期に実施され、100 社以上の PFI が参加しました。参加者の 96% が政府の融資プログラムについてもっと知りたいと回答しました。このエージェンシーアクションに関する ICIC との共同作業が続く中、ジニーメイは、協賛連邦機関および協賛 FHL 銀行との間で、データ共有能力強化の覚書を正式に締結し、イニシアチブを推進しています。こうした協業と本覚書の作成は 2023 年度に開始しました。

アフォーダブル住宅供給

マニファクチャードハウジング（プレハブ住宅）は工場を組み立てられ、その後、土地に移動させる方式の住宅で、建設コストの削減と市場投入までの時間短縮を実現します。2023 年 7 月 10 日、ハーバード大学の住宅研究共同センターは、サイズ、アメニティ、輸送コストの違いを考慮しても、マニファクチャードハウジングは、敷地内で建設する一般住宅に比べて、アフォーダブル住宅のためコスト効率の比較的高いソリューションであると報告しました。場合によっては、伝統的な一般住宅と比較して 73% のコスト節約につながると見積もられ、業界や政策立案者は、初めて自宅を所有する機会の拡大につながることが期待しています。

2022 年度第 4 四半期に、ジニーメイは FHA と提携して、タイトル 1 マニファクチャードハウジングへの貸付と証券化プログラムの要件を再定義するイニシアチブを立ち上げ、共同で情報提供依頼（RFI）を公開し、2023 年度も RFI の結果の調査・研究を続けました。2024 年度には、こうした準備作業を踏まえて政策とプログラム強化を推進し、ジニーメイ保証を通じてより多くの貸し手を引き付け、流動性と多くのローンへのアクセスを創出するよう、取り組んでいく予定です。



左から順に：ジニーメイ・デジタル・コラテラル・サミットで談笑するエンタープライズデータおよびテクノロジーソリューション担当バーバラ・クーパー＝ジョーンズ上級副社長、アラナ・マッカーゴ総裁、ファニーメイ上級副社長兼最高執行責任者ラモン・リチャーズ氏。

II. ジニーメイ証券の価値向上

ジニーメイ MBS の環境、社会、ガバナンス (ESG) 強化

国内外の資本市場投資家の間では依然として、ESG 投資、特に社会的または環境的影響が測定可能な投資に対する需要が旺盛です。政府の住宅ローンプログラムに特化した MBS の証券化プラットフォームおよび保証人として独自の構造を持つジニーメイは、1970 年に MBS を初めて提供して以来、投資家からの需要に応えつつ社会にポジティブな影響を与えてきました。ジニーメイは 2023 年度を通して、社会と環境へのポジティブなインパクトについて、プライバシーに配慮しつつ信頼性の高い情報を開示し、その実績に対する認識を高めてきました。

ジニーメイは、2023 年度に、MBS にプールされている住宅ローンのローンレベルのデータを取得するために、提携保険機関との間で覚書を締結しました。このプールレベルのデータを使用して、ジニーメイは、(1) 原資産のうち低所得層 (LMI) への貸付件数、(2) ローンの合計数に対する LMI ローンの割合、(3) MBS における LMI ローンの未払い元本残高 (UPB)、(4) MBS 全体の UPB に対する LMI UPB の割合など、LMI の収益データ開示を開始しました。これら開示の強化は、ESG ポートフォリオ戦略を持つ国内外の投資家にとって、ジニーメイ MBS の社会的影響をより明らかにするものです。

2023 年度の主な成果には、以下に示すようないくつかの新たな改善策や開示が含まれます。これらはジニーメイの投資価値提案を高めるとともに、金融弱者や低所得層が持続可能なアフォーダブル住宅を取得するための金融を提供するという長年にわたる取り組みを支えるものです。

- ジニーメイは 6 月に [ESG 成果をまとめた表](#)の公開を始めました。MBS データを視覚的に示すこの表は、ジニーメイ・プログラムのプラスの影響と主要な ESG 指標を一目で確認できるようにするものです。
- ジニーメイは 7 月に、ジニーメイのウェブサイトで新たな [環境、社会、ガバナンス \(ESG\) ページ](#)を公開しました。このページでは、MBS プログラムの ESG 戦略の詳細を、環境および社会への影響に焦点を当てて説明しています。
- ジニーメイは 9 月に、シングルファミリー・フォワード MBS 目論見書のための「[ソーシャルボンド](#)」ラベルを立ち上げ、[社会的影響と持続可能性のフレームワーク](#)を発表しました。

これらのアップデートは共に、ジニーメイのミッション主導型の活動を裏付け、ジニーメイのプログラムが社会に与えるプラスの影響を投資家に伝えるものです。この追加情報により、投資家はジニーメイ証券の投資価値提案に対する認識を高めることができ、ジニーメイが最終的にサービスを提供する貸し手や借り手にとって、新たな資金源を惹きつける機会が増えることとなります。

ジニーメイは、気候変動債券イニシアチブ（CBI）により、2022年の世界最大のグリーン資産担保証券発行体として認められています。

HECM 住宅ローン担保証券（HMBS）プログラム

ジニーメイの HMBS は、FHA の HECM プログラムをサポートするために追加の資本と流動性を提供するものです。HECM プログラムを使うことで何十万人もの高齢者が自宅のエクイティ（正味価値）を担保に追加の財務的安定と柔軟性を得て自宅で老後を過ごすことが可能になっています。HECM プログラムは、蓄積した自宅の正味資産価値を活用することで老後の所得を高めたいと考える高齢者にとって重要な金融ソリューションです。HECM ローンは、ジニーメイ II MBS プログラムの中で HMBS にプールされ、HMBS 発行体の流動性を支えます。HMBS はまた、HMBS を裏付けとする不動産担保ローン投資コンデュイット（H-REMIC）の担保ともなります。

HMBS の未払い元本残高は、2023 年度には増加はみられず、590 億ドル強にとどまりました。借り手の高齢者世帯数は 28 万 7,000 近くで、2022 年度から世帯数は 5% 減少したことになります。HMBS のストラクチャード市場における需要は横ばい推移し、マクロ経済環境の変化にもかかわらず

ず、若干の増加にとどまりました。2023 年度に発行された H-REMIC 取引は 29 件で、2022 年度の 24 件から増加しました。2023 年度第 4 四半期には HECM が活発化し、8 月の申請件数と承認件数の両方が直近の 12 カ月平均を上回りましたが、2023 年度全体では金利上昇を受けて HMBS の発行額は減少しました。

2023 年度は従来の住宅ローンの貸し手や発行体も流動性の制約を感じていたものの、HMBS セクターは、そうした金利環境から独特の深刻な課題に直面しました。それを証明したのが、HMBS 発行体大手のリバースモーゲージ・ファンディング（RMF）による 2023 年度第 1 四半期の破産申請です。同社の破産後、ジニーメイは RMF を HMBS プログラムから削除するとともに、RMF の HMBS ポートフォリオを差し押さえてそのサービシング業務を継承しました。RMF ポートフォリオは 200 億ドルと、HMBS 市場全体の 30% 以上に相当しました。債務不履行に陥ったポートフォリオを差し押さえたジニーメイは、発行体としての役割を担うことになり、HMBS 投資家に対するすべての義務とすべてのサービシング責務を引き受けました。年度末には、主に RMF の債務不履行の結果として、ジニーメイのバランスシートは 50% 以上増加しました。

2023 年度中は、借り手の資金調達のための流動性のアベイラビリティに関する新たな課題が、業界と政策立案者にとってより差し迫った課題となりました。これに対応して、ジニーメイは小規模な HMBS 発行体に救済を提供するため、プールサイズを縮小しました。ジニーメイはまた、HMBS プーリング・システムの変更を発表し、2024 年度第 1 四半期から資本市場の資金調達への迅速なアクセスを可能にすべく、発行体が単一の HECM ローンに関して複数のテール参加を毎月継続的に証券化できるようにしました。



ジニーメイ・グローバル投資家サミットのパネルディスカッションで質問に答える資本市場担当ジョン・F・ゲチス上級副社長とモーゲージ・バンカーズ・アソシエーション（MBA）の首席エコノミスト兼産業技術担当上級副社長マイケル・フラタントニ氏。

III. 住宅ローン担保証券プログラムのデジタル化と最適化の推進

デジタル担保

2023 年度、ジニーメイはデジタル担保プログラムをパイロットプログラムから恒久的なプログラムに変えるという目標を達成しました。このイニシアチブは、住宅ローン組成コストを削減し、借り手に柔軟性を与えることで、住宅所有を促進し、よりアクセスしやすく包摂的な住宅金融システムを構築するという HUD の 5 年戦略計画の目標に資するものです。

2023 年度にジニーメイはデジタル担保プログラムへの新規参加（電子発行体）を 13 件承認し、さらに多くの申請件数を審査中で、今後はその 3 倍の規模になる見込みです。電子発行体の参加は、ローンの発行量と電子発行体の数の双方とも増加がみられます。2023 年度には、ジニーメイは積極的に証券化を行い、電子金庫（eVault）に入った電子住宅ローン証券（eNotes）は 11 万 917 件以上に上りました。証券化された担保額は、2022 年度比 15% 増の 299 億ドルに相当します。ジニーメイの証券化デジタル担保の約 54% は VA ローンであり、残りは主に FHA の電子証券です。

2023 年度におけるデジタル担保プログラムの最大の成果の 1 つは、現役軍人や退役軍人にサポートと柔軟性を提供できたことです。リモートのオンライン公証などのテクノロジーにより、軍人は世界中どこに駐屯していても住宅購入プロセスに直接参加できるようになりました。2024 年度には、すべての電子

発行体は、発行システムとして Ginnie NET に代わり、シングルファミリー・プール・デリバリー・モジュール（SFPDM）への報告を求められるようになります。これはジニーメイのデジタル機能のさらなる透明性と機能性向上に向けた重要な一歩であり、ジニーメイは最終的にペーパーと電子証券の融合に一歩近づくこととなります。

証券化プラットフォームのクラウドへの移行

ジニーメイは、2023 年度第 1 四半期にクラウドへの移行を完了しました。ジニーメイのクラウド・プラットフォームは、証券化処理、開示、分析、リスク管理、コンプライアンス、モニタリング、会計、財務報告など、業務の基盤となるもので、セキュリティ、デジタル、高度な分析の改善やその他ビジネス変革を可能にします。ジニーメイは今では、より柔軟で俊敏なプラットフォームを使って住宅金融や証券の新商品を提供できるようになりました。現在の技術の進歩を活用することで業務の俊敏性とスピードを改善するジニーメイの能力は、すでに処理効率の改善によって実証済みです。こうした新たな機能や変革の機会を、ジニーメイを必要とし、ジニーメイと取引したい人々にとって、ジニーメイのプラットフォームをより魅力的なものにしています。



ジニーメイ・デジタル担保サミットのパネルディスカッションで司会を務めるジニーメイ・デジタル担保プログラム・ディレクターのリン・チャンドラー氏。パネリストは、ナターシャ・レイダー氏（ベテランズ・ユナイテッド・ホームローンの商品戦略担当副社長）、エバ・トーレス氏（TIAA【教師保険および年金協会】銀行ストラクチャード・モーゲージ・ファイナンス業務マネージャー、アシスタント・バイス・プレジデント）、セルマ・オメロヴィッチ氏（TIAA 銀行ストラクチャード・モーゲージ・ファイナンス担保スペシャリスト）、アンナ・R・ムラヴィンチ氏（USバンク、カスタディ業務担当アシスタント・バイス・プレジデント）、サイモン・モイヤ氏（eOriginal/ウォルターズ・クルワーのバイスプレジデント兼セグメントリーダー）。



左から順に：ジニーメイ総裁室（OOP）戦略計画および業務プログラム・マネージャーのスマサ・バサント氏、OOP 戦略計画および業務上級プログラム・マネージャーのキャンディス・カントレル氏とジャックリーン・タウゼンド氏、住宅都市開発省上級ビジネスアナリストのチャスティティ・アプロム氏。

プラットフォームの強化

2022 年度にジニーメイは SFPDM を導入しました。これは、継続的なモダナイゼーションの取り組みの一環であり、MISMO（モーゲージ業界標準維持機構）の業界標準に準拠するものです。これは、データ標準化と効率・有効性改善に向けたジニーメイの取り組みの中で極めて重要なマイルストーンとなりました。

2023 年度を通してジニーメイは多大なリソースと労力を費やしてステークホルダーの皆様と協働してきました。中でも、SFPDM プラットフォームへのユーザーのシームレスなオンボーディングと、新しい MISMO 標準への移行準備徹底が焦点となりました。

この協働型アプローチにはさまざまなイニシアチブが含まれており、あらゆる手を尽くしてユーザーのシームレスな移行を徹底しました。移行には、一連の包括的なトレーニングセッション、専用のユーザーサポートチャネルの確立、オープンで継続的なコミュニケーションチャネルの維持なども必要でした。ジニーメイの移行担当チームは、懸念や課題が発生した場合は積極的に対処し、スムーズな移行に向けて環境を整えるため、献身的に働いてくれました。その結果、包括的なアプローチが大きな成功を収めたことと報告できることを嬉しく思います。2023 年 9 月 24 日現在、SFPDM を使用しているか、または検証・テスト・ツール（VTT）で MISMO 準拠のプール・デリバリー・データセット（PDD）をテストしているジニーメイ発行体は、ジニーメイのポートフォリオ残高の 92% を占めており、シングル・ファミリー発行体は 2023 年 12 月 1 日という重要な期日に十分対応できると考えられます。

並行して、ジニーメイは、ユーザー・エクスペリエンスの向上、デジタル化の採用、アプリケーション・プロセスの最適化に向けて戦略的投資を行いました。これらの取り組みの目的は明らかで、すべてのステークホルダーのために効率を高めるということでした。アプリケーションの最適化は、プロセスを合理化するだけでなく、次のような利点ももたらします。

- 開発時間の短縮：効率性を向上させただけでなく、開発時間を短縮し、市場の需要や新たなトレンドに迅速に対応できるようになりました。
- 拡張の可能性に向けた互換性：アプリケーションは拡張性を考慮して設計されており、他のツールや製品とのシームレスな統合を保証して、より汎用性と適応性の高いエコシステムを実現します。
- アプリケーションレベルでのスケーラビリティ：ジニーメイはスケーラビリティの重要性を認識しています。アプリケーションは、アプリケーションレベルで拡張性を提供するツールへの移行を容易にするよう設計されているため、変化する要件に適應し、必要に応じて運用をスケールアップできます。

SFPDM の実装とステークホルダーとの継続的な協働を通じて実証されたジニーメイのモダナイゼーションへの取り組みは、エクセレンスを目指すジニーメイの姿勢を表すものです。ジニーメイは、効率を高め、アプリケーション最適化のメリットを最大化するためにユーザー・エクスペリエンス強化努力を継続してきました。それは、業界の需要を満たし、最高レベルのサービスを提供するという使命にいかにかにジニーメイが真剣に取り組んでいるかを物語っています。



マルチクラス証券商品マネージャーのリチャード・ベレリ氏、国際市場担当マネージングディレクターアルベン・ラム氏、首席補佐官のフェレンシア・ロテリーニ氏、ジニーメイのアラナ・マッカーゴ総裁が台湾、ソウル、韓国、台北を訪問時、韓国住宅都市保証公社（HUG）の社長及び経営陣と面談。

IV. 住宅金融システムにおける代弁者としての役割

LIBOR から SOFR へとインデックスを移行

2023年5月30日、ジニーメイは、全参加者覚書（APM）23-06 および 23-07 を発行し、すべての発行済み MBS の参照金利を LIBOR（ロンドン銀行間オファーレート）から、シカゴ・マーカンタイル取引所（CME）グループの担保付翌日物調達金利（CMR ターム物 SOFR）に移行することを発表しました。適用されるスプレッド調整も、調整可能金利（LIBOR）法関連規制および FHA の抵当権者向けレター 2023-09 に従って移行となりました。ジニーメイ MBS は、LIBOR が 2023 年 6 月 30 日に廃止されたことを受けて移行を開始しました。ジニーメイは、代替参照金利委員会（ARRC）の勧告に従って、CME ターム物 SOFR に基づく米ドル建てリフィニティブ IBOR キャッシュ・フォールバックを用い、それにレガシー LIBOR 変動金利住宅ローンの場合には適用されるスプレッドを調整、新規住宅ローンの場合は 30 日平均 SOFR を使用しています。毎年調整される HECM ローン（リバースモーゲージ）の新たな SOFR ベースのプールとして、2023 年 7 月 1 日には SA が導入されました。新たに

組成される一戸建て住宅ローンは今まで通り、変動利付国債（CMT）インデックスを参照します。

グローバル資本市場のリーダー

2023 年度第 1 四半期に、ジニーメイはワシントン DC の HUD ブルック・モンデール講堂でグローバル投資家サミットを開催しました。このプログラムでは、リスク管理と MBS 市場、住宅金融における革新、ESG インパクト投資と持続可能な投資としてのジニーメイ MBS などについて、活発な議論と基調講演が行われました。このフォーラムには、機関投資家、住宅ローン銀行家、外国銀行の代表、ソブリン・ウェルス・ファンド、公的年金基金、保険会社、投資銀行、グローバル資産運用会社、債券運用会社、住宅金融政策立案者、その他専門家など、国内外から多くが参加、海外からは、台湾、フィリピン、インドネシア、日本、韓国、サウジアラビア、シンガポールなどからゲストが訪れました。

2023 年度を通してジニーメイが日本、シンガポール、台湾、韓国、カナダで行った国際的な活動とフォーラムの目的は、

外国資本を誘致し、米国住宅市場の流動性を改善するために、その投資価値提案をプロモートすることでした。これらのミーティングは、文化と共通の価値観を共有しつつ、グローバルな関係を強化して、住宅金融や政策、住宅市場指標、ESG インパクト投資、革新的な商品などに関する意見交換を促進するという重要な役割を果たしています。ジニーメイは、米国における住宅金融、資本市場、およびアフォーダブル住宅の発展におけるグローバルリーダーです。

政府融資の拡大とジニーメイ保証へのアクセスをリード

2023 年度もジニーメイは引き続き、全米住宅局協議会 (NCSHA) や信用組合監督庁 (NCUA) など業界パートナーとの協力関係を拡大しました。NCSHA を通じて、マッカーゴ総裁は HFA (住宅金融公社) とミーティングを行い、ジニーメイ・プロジェクトを視察し、いかにジニーメイ保証を拡大して HFA を支援できるかを学びました。2023 年 2 月、ジニーメイは NCUA と「ジニーメイ入門」ウェビナーを共催して NCUA 加盟信用組合にジニーメイのビジネスモデルと MBS プログラム、さらには政府保証住宅ローン組成の拡大と、ひいてはジニーメイ保証へのアクセス拡大を目的とした融資機会について紹介しました。

2023 年 5 月 9 日、ジニーメイはワシントン DC のジニーメイ本部でデジタル革新サミットを開催、デジタル担保プログラムの進展とデジタル化の未来を紹介しました。このサミットは、デジタルツールの影響力を最大限に活用し、より強靱で効率的な住宅金融システムを強化するとともに、米国の世帯に幅広く金融アクセスを提供するための鍵となる、官民協働に向けたフォーラムを提供するもので、ウェアハウス レンダーや電子発行体、電子カストディアン、電子金庫プロバイダーなど、デジタル・モーゲージ・プラットフォームを構成するすべてのコンポーネントに関して専門知識を持つパネリストが一堂に会し、電子証券のエコシステムや、イノベーションがいかに業界を前進させるかについて幅広く議論されました。この 1 日のプログラムを通じて、ジニーメイは、農村世帯や駐留軍人にもアフォーダブルな住宅金融へのアクセスを拡大するデジタル担保プログラムの利点を強調し、MBS プラットフォームのデジタル化と最適化を推進するための業務能力を継続的に強化できる能力を紹介しました。

カウンターパーティ・リスクの評価と管理をリード

2022 年度にジニーメイは、非預金取扱金融機関の独立系住宅ローン銀行 (IMB) が、ジニーメイ MBS プログラムの継続的な安全性、安定性、および確実性を確保するため、不可欠な適格発行体として認められるために必要な、新たな財務基準を発表しました。これらの要件を実施する第 1 段階は、2023 年度第 4 四半期に発効しました。具体的には、発行体は、帳簿全てのリスクと住宅ローン貸付業務の全てを反映した、さらに厳格な純資産および流動性要件を満たす必要があります。ジニーメイは、この重要なマイルストーンに加えて、2024 年 12 月に発効する新たなリスクベース自己資本比率要件への対応に向けた発行体の進捗状況を引き続きモニタリングしています。

ジニーメイは、2023 年度も、カウンターパーティ・リスクの測定と軽減のための継続的な取り組みを進めるために、人的資本、政策分析、予測分析ツールの開発とプロセス設計に投資し続けました。一例として、独自の発行体ストレステスト・フレームワークを用いて、過去 18 カ月間の金利上昇も含めた MBS エコシステムに対する潜在的な課題を評価しています。発行体ストレステストの結果は政策開発において活用され、人員配置や人員計画の参考情報となるとともに、今まで以上に正確なステークホルダー・エンゲージメントの分析に向けて役立っています。ジニーメイは、金融安定監視委員会 (FSOC) のノンバンク・サービシング・タスクフォースの一員として、MBS および非預金取扱住宅ローン貸付セクターの住宅金融システムに対するリスクの測定と評価におけるリーダーとしての地位を確立しています。



経営管理室の上級副社長タワナ・プレストン氏と、ジニーメイ 55 周年記念イベントでジニーメイ上級エグゼクティブサービス (SES) 認定書を受け取るアデトクンボ・トーキー・ロフィンマキン最高財務責任者、およびマッカーゴ総裁。

今後の道のり

ジニーメイは、今後も MBS および HMBS プログラムの強化を図り、投資家、借り手、発行体のニーズに応えるべく、証券商品の充実を図ってまいります。ジニーメイは、2023 年度第 1 四半期にクラウドへの移行を完了した後も引き続き、より容易に利用可能なイノベーションと技術変革を追求し、デジタル担保の拡大とローンレベルでの機能充実に取り組んでいます。

ジニーメイは、2023 年度第 4 四半期に発行体純資産と流動性要件の導入が成功したことを受け、2024 年 12 月に発効するリスクベース自己資本比率要件への対応に向けた発行体の進捗状況を引き続き監視していきます。足元市場環境において、ジニーメイは、将来のカウンターパーティ・リスクに対処しそれを軽減するためのソリューションに注力しています。ジニーメイの発行体は、数百万人という金融弱者の米国人のためにアフォーダブルな融資や住宅へのアクセスを拡大するという使命を遂行するパートナーであり、経済サイクルを通じて市場と業界のレジリエンスを確保することが最優先課題となっています。

社会的インパクトを生み出す企業として、アフォーダブルな住宅金融を促進し、MBS エコシステムの流動性と安定性を生み出し、公共の利益のために資本市場を活用することを、ジニーメイは常に中核的な優先事項としています。そのため、ジニー

メイは、インパクト開示に関する業務を継続的に拡大し、マニユファクチャードハウジング金融を支援するためのプログラム変更を追加するとともに、これまでジニーメイ保証を利用できなかった貸し手へのアクセス拡大を図る予定です。ジニーメイはまた、発行体の流動性ニーズを支えるため、プログラムの強化を継続していきます。

2023 年度の業績は、ジニーメイのレジリエンスと、業界の変化の逆風に対処する能力を証明するものでした。ジニーメイが使命を果たし続けるには、その目的とプログラムの最新化を達成するため、また市場に混乱が生じても適切に準備し対応するための適切なリソースが必要です。ジニーメイには多額の収入がありますが、人件費や諸経費はすべて米国議会が決定します。ポートフォリオの大幅な拡大にもかかわらず、ジニーメイに割り当てられる政府予算の増加額は長年、それに見合わないものとなっています。その結果、流通市場において重要なプライマリ市場政府プログラムをサポートするという法定目的の達成能力が影響を受けることになります。次の 55 年間に向けて、ジニーメイは、すべての人にとってより公平な住宅金融システムを生み出す政府住宅プログラムへの安定性、アフォーダビリティ、および住宅ローンクレジットへのアクセスを確保するという使命に焦点を当てた、リソースの拡大を要請し続けます。





ジーメイ 55 周年記念イベントで記念撮影するジーメイのスタッフ。



経営者による財政状態および経営成績に関する説明と分析

以下は、ジニーメイの9月30日を期末とする2023年度及び2022年度の財政状態及び経営成績に関する経営者による議論・分析（MD&A）です。このMD&Aは、本アニュアルレポートに含まれ、議会に提出したジニーメイの財務諸表および関連する注記と併せてお読みください。

使命

ジニーメイの使命は、米国連邦住宅局（FHA）、米国退役軍人省（VA）、米国農務省（USDA）、および公共・インディアン住宅局（PIH）によって保険または保証が付与されている住宅ローンを担保とした、住宅ローン担保証券（MBS）に保証を提供して住宅金融システムに流動性と安定性を提供することです。2023年の主な焦点は、発行体の流動性および安定性の確保と、高金利環境下において住宅金融システムの健全性と持続性を確保するためのカウンターパーティ・リスクを管理することでした。また、国内外の投資家ベースにも焦点を絞り、住宅ローン証券プログラム固有の価値提案を伝え続けました。具体的には、ジニーメイの社会的インパクトと価値観に沿った債券投資に向けたニッチな機会を提供する能力を伝えるため、ジニーメイの投資家データの開示やサステナビリティのフレームワークを強化しました。また、継続的な使命遂行の取り組みの一環として、発行体への支援やMBS市場の流動性を拡大するための政策やイニシアチブを通してジニーメイ証券の価値を高め、MBSプログラムのデジタル化と最適化を推進しました。

経済環境

2023年、住宅市場は、インフレ高進、金利上昇、新型コロナウイルス感染症パンデミックの後遺症などが重なって厳しいマクロ経済状況に直面し、これらはすべてジニーメイに影響を与えました。

米連邦準備制度理事会（FRB）は2023年度に、過去12カ月の消費者物価指数（CPI）が3.70%のインフレ率となったことに対応し、0.25～0.75%の利上げを6回連続で行いました。足元の住宅市場は今もなお住宅価格と金利の上昇の影響を受け、多くの世帯はアフォードビリティの問題に直面しています。アフォードダブル住宅の供給不足は、インフレと新築

住宅建設コストの高騰によってますます悪化しています。30年固定金利住宅ローン（FRM）の金利は、2022年9月30日時点の6.70%から、2023年9月30日時点では2000年以来の最高水準である7.31%に上昇しました。この0.61%ポイントの上昇により、住宅ローンの申請件数は1997年以来の最低水準に落ち込みました。

このような市場の逆風にもかかわらず、ジニーメイのポートフォリオは成長を続け、多額の保証手数料を得て、通年では非常に堅調な業績となりました。以降のセクションでは、これらのマクロ経済要因がジニーメイの事業に与える影響について詳細に説明します。

主要な市場経済指標

以下に、関連するマクロ経済状況が当社の業績および財務結果にどのような影響を与えるかについて説明します。主要な経済指標には、金利に加え、GDP、失業率、個人消費など幅広いマクロ経済要因が含まれます。当社の予測や想定は多くの仮定に基づいているため、多くの不確実性の影響を受け、現在の予測および想定から大幅に変更される可能性があります。

金利が当社ビジネスに与える影響

公正価値利益（損失）

ジニーメイは、主に保証資産、フォワードモーゲージ・ローン及びリバースモーゲージ・ローン並びに関連するHECMモーゲージ担保証券（MBS、総称してHMBS）債務の公正価値の評価を通して、金利の変動に起因する公正価値損益リスクに晒されています。

- 割引率：金利が上昇すると、ジニーメイの想定割引率は上昇します。割引率は、将来のキャッシュフローの公正価値を測定するために使用します。他のすべての条件が等しいと仮定すると、これらの金融資産・負債の評価に使用される割引率が高いほど、これらの項目の推定公正価値が低下することになります。逆に、これらの資産・負債の公正価値の見積りに使用される割引率が低いほど、公正価値は高くなります。
- 借り手の金利：リバースモーゲージ・ローン及び関連する HMBS 債務の大部分を占める変動金利ローンの借入金利は、足元の実勢市場金利に合わせて改定されます。したがって、通常、ネット・キャッシュフローは、借り手の金利が高くなると増加します。ただし、ネット・キャッシュフローが増えても、金利の変化が価値の評価に使用される割引率に与える影響の方が上回る場合もあります。現在の金利上昇局面では、リバースモーゲージ・ローン評価における割引率上昇の影響よりも、借り手金利上昇の影響の方が上回りました。
- 期限前返済率：金利の上昇局面では通常、借り手が借り換えや追加返済を行う可能性が低くなるため、期限前返済率が低下して住宅ローンの想定残存期間は長くなる傾向があります。反対に金利が下がると、借り手が借り換えや追加返済を行う可能性が高まり、期限前返済率が高まります。期限前返済率が低いほど、保証資産の評価に使用される加重平均寿命が長くなり、その評価価値が上昇します。ただし、そうした好影響よりも、金利の変化が価値の評価に使用される割引率に与える影響の方が上回る場合もあります。今年度は、期限前返済率の低下による保証資産評価増を、割引率の上昇による評価額への影響が上回りました。

カウンターパーティの信用リスク

金利の変化によって、発行体の資金調達コストの調整が必要となる場合があります。金利が上昇すれば、MBS 発行体の資金調達コストも上昇します。資金調達コストの上昇は、高金利環境に特徴的な新規融資の減少と相まって、発行体の流動性を圧迫する要因となります。カウンターパーティの信用リスクの詳細については、後述の「リスク要因」を参照してください。



GDP、失業率、個人消費が当社業績に与える影響

GDP、失業率、個人消費などの一般的な経済指標は、ジニーメイも含め、さまざまな企業に広範な影響を与え、住宅需要や借手のデフォルト率など、住宅ローン業界の多くの側面に影響を与える可能性があります。

- 住宅需要：好況期には住宅需要が高まり、新規住宅ローンや借り換え、MBSの発行量の増加につながる可能性があります。MBSの発行量が増えると、ジニーメイのMBSポートフォリオの成長率が高まり、MBSプログラムの収益、特に保証手数料やコミットメント手数料が増加します。景気減速期には逆に、失業率が高まり、個人消費や住宅需要が減少します。このような状況では、成長率が停滞したり低下したりする可能性があります。2023年には住宅需要が減少し、MBSの発行量が減少しました。
- デフォルト率：失業率が上昇して所得の伸びが減速すると、借手の返済義務を果たす能力が損なわれ、デフォルト率の上昇につながる可能性があります。現行年では、失業率は低水準にとどまり、所得も増加を続けたものの、高金利環境の下でデフォルト率が上昇し、信用損失が若干増加しました。しかしながら、ジニーメイには追加のリスク吸収層があり、債務不履行時の信用損失は最小化されています。借手の持ち家の正味価値と発行体の資本部分に加えて、ジニーメイは他の連邦政府機関（FHA、VA、USDA、およびPIH）の保険によって保護されています。つまり、ジニーメイの損失に対する最も重要なリスクは、保険会社から払い戻し対象とならない発生費用（例えば差し押さえコスト）に限られます。



HMBS 発行体の消滅

2022年12月にジニーメイは債務不履行に陥ったHECM発行体を消滅させました。ジニーメイの発行体が債務不履行に陥り、同発行体が終了・消滅しても、ジニーメイはその保証義務を遂行し、発行体の役割を果たします。これには、発行体の保証ポートフォリオのすべてのサービシング権利と義務を引き受けること（タイムリーなパススルー支払いを含む）が含まれます。これはジニーメイがHECM発行体を消滅させた初めての事例で、ジニーメイが大量のHECMローン・ポートフォリオとそのHMBS債務をオンボードしたのも初めてでした。

HECMは、62歳以上の高齢者に、自宅を担保としたローンを提供するもので、借り手は一括で資金を受け取るか、信託を利用するか、定期的な支払いを受けることができます。HECMローン期間中、借り手が定期的な支払いを受け取ったり、与信枠から資金を引き出したりするにつれローン残高は増え、また、発生利息やサービシング手数料、FHA住宅ローン保険料などが加算されます。

フォワードモーゲージに比べて、HECMローンはもっとサービシング内容が複雑です。債務不履行に陥った発行体のポートフォリオ規模と商品の複雑性が相まって、ジニーメイは大きな業務手続き上の課題に直面しました。しかし、ジニーメイは、マスター・サブサービサー（MSS）にサービシング業務を委託し、力を合わせることで借り手にとっても投資家にとっても混乱を最小限にとどめることができました。これは、必要となれば発行体の役割を継承し、投資家への期日通りの支払いを保証し、住宅ローン業界に安定性を提供するというジニーメイの能力を証明するものです。

財務状況

図表1に示す通り、2023年9月30日現在、合計資産は2022年9月30日の395億ドルから602億ドルに増加しました。2023年9月30日現在、合計負債は294億ドルで、

米国政府からの資本は308億ドル、2022年9月30日はそれぞれ97億ドルと298億ドルでした。合計資産と負債が大幅に増加したのはいずれも、上述のHECM発行体の債務不履行に伴い、HECMローンとそれに対するHMBS債務を引き継いだためです。

2023年度と2022年度にジニーメイは業務を遂行するのに十分なキャッシュフローを創出しました。2023年9月30日現在の無制限現預金及び同等物残高は285億ドルで、2022年9月30日現在の277億ドルから約8億ドルの増加がみられました。2023年9月30日現在の制限付現金及び同等物の残高は17億ドルで、2022年9月30日14億ドルから約3億ドル増加しました。現金及び同等物の総額は¹2015年以来8年連続で増加しています。

ジニーメイは、2022年10月1日を期初とする会計年度からCECL（現在想定信用損失）基準を適用しています。CECL基準の適用以降は、投資目的で保有する未払利息を含めた住宅ローンに公正価格オプション（FVO）を採択してフォワードモーゲージ・ローンとして計上しており、2023年9月30日現在の正味残高は14億ドルでした。CECL基準の適用前、2022年9月30日時点での、投資目的で保有する未払利息を含めた住宅ローンの正味残高は16億ドルでした。2015年以降は、定期的な返済や不定期の返済、または差し押さえや不動産所有（REO）物件への移行などによって貸付残高は減少が続いています。前述の通り、2022年12月に発生したHECM発行体のデフォルトに伴い、2023年9月30日時点で2つの新たな財務諸表項目（FSLI）がバランスシートに追加され、これらが総資産および負債の主な増加理由となっています：公正価値で評価したリバースモーゲージ・ローン残高は195億ドル、HMBS債務は191億ドルでした。保証資産は2023年9月30日時点で総資産の13.87%に相当する84億ドルで、2022年9月30日時点の86億ドルと比較して2億ドル減少しました。2023年度の保証債務は、総負債の31.92%に相当する94億ドルで、2022年9月30日時点の90億ドルと比較して、4億ドル増加しました。

¹ 現金及び同等物の総額には、制限付現金及び無制限現金が含まれており、これには短期投資も含まれます。

図表 1：バランスシート抜粋

	2023年9月30日 (単位：千ドル)	2022年9月30日 (単位：千ドル)
資産の部：		
現金及び現金同等物	\$28,494,701	\$27,661,211
制限付現金および現金同等物	\$1,683,383	\$1,441,925
投資目的で保有する住宅ローン（未払利息を含む）正味価値	-	\$1,570,208
フォワードモーゲージ・ローン（公正価値）	1,435,663	-
リバースモーゲージ・ローン（公正価値）	19,525,649	-
保証資産	\$8,352,885	\$8,595,302
その他の資産 ²	\$709,625	\$249,585
資産合計	\$60,201,906	\$39,518,231
負債の部：		
住宅ローン担保証券プログラム保証の損失に対する債務	\$111,115	\$10,934
保証債務	\$9,371,617	\$8,966,555
HMBS 債務（公正価値）	\$19,147,154	-
その他の負債 ³	\$730,768	\$692,289
負債合計	\$29,360,654	\$9,669,778
米国政府の資本	\$30,841,252	\$29,848,453
負債と米国政府の資本合計	\$60,201,906	\$39,518,231

² その他の資産には、未収手数料およびその他の受取債権、未収債権（正味）、前渡金（正味）、取得物件（正味）、固定資産（正味）、立替費用（正味）、その他の資産が含まれます。

³ その他の負債には、買掛金及び未払金、繰延負債及び預金、繰延収益、および表明と保証に対する債務が含まれます。

流動性と自己資本の十分性

ジニーメイの2023年9月30日時点の現金及び現金同等物合計は302億ドルで、2022年9月30日時点の291億ドルから約11億ドル増加しました。現金及び現金同等物の合計には、米財務省証券オーバーナイト物212億ドルと米財務省資金⁴が含まれます(2023年9月30日時点)。それに対し、2022年9月30日時点の残高はそれぞれ、185億ドルと106億ドルでした。ジニーメイのキャッシュの源泉は主にジニーメイが保証するMBSポートフォリオの未払い元本残高(UPB)から発生するMBS保証手数料で、これまで同様、15億ドルを回収しました。現金及び現金同等物の増加は、主として保証手数料収入と、高金利環境の恩恵を受けた米財務省証券オーバーナイト物からの利息収入によるものです。

ジニーメイのMBS保証は、米国政府から完全な信用保証に裏付けられています。現在、ジニーメイの活動は自己資金で賄われ、米国政府からの資金援助は必要としていません。むしろ、ジニーメイは収入を生み出し、米国政府の歳入増につながっています。ジニーメイの経営陣は、発行体の債務不履行増につながるかもしれない住宅市場の悪化に備えて、十分

な準備金を現金で維持し続けるべきであると考えています。米国住宅法タイトルIIIは、ジニーメイが債務不履行に陥り、消滅したMBSポートフォリオに対してサービシング業務を提供できるよう、十分な金額を米財務省から借り入れる権限を付与しています。2023年9月15日、ジニーメイと財務省は、この長年にわたって規定されてきた権限の業務上手続きおよび財務省からジニーメイへの貸付の具体的な条件・約款を定める借入契約を締結しました。この契約により、ジニーメイは債務不履行に陥ったMBSポートフォリオにも柔軟にサービスを提供できるようになります。なお、2023年9月30日現在、ジニーメイは借入権限を行使しておらず、割り当てられた借入権限もありません。

ジニーメイの現金の主な使途は、MBS保証プログラムのサポートに関連する管理費および委託費用です。詳細については、「経営成績—収益と支出」セクションを参照してください。2023年度のフォワードモーゲージ・ローンの購入額公正価値は3,120万ドルで、2022年度の投資目的保有ローンの購入額は1,670万ドルでした。ジニーメイは、発行体にデフォ

⁴ 米財務省資金 残高には、未達預金が含まれます。

ジニーメイ総裁特別顧問のブリット・ヴァン氏、プリンシパル執行副社長サム・バルベルデ氏、アラナ・マッカーゴ総裁、首席補佐官のフェレシア・ロデリーニ氏、戦略業務担当上級顧問兼暫定執行副社長兼最高執行責任者のローラー・M・ケニー氏らがジニーメイの55周年記念イベントでワシントンDCを見晴らす屋上で記念撮影。



ルト事由が発生した場合は MSR（モーゲージ・サービス権）を没収し、その時点で、デフォルトおよび消滅した発行体の役割を継承します。2023 年度には HMBS 発行体の消滅により、ジニーメイは発行体の役割を継承しました。この役割を果たすため、ジニーメイは、借り手による追加実行額の元本に相当するリバースモーゲージ・ローン公正価値 6 億 9,580 万ドルを購入し、HMBS 債券投資家に 34 億ドルを支払いました。一方、リバースモーゲージ・ローン借り手からの返済額として 15 億ドルを受け取りました。次に、固定資産の取得額は、2023 年度は 1,360 万ドル、2022 年度は 1,930 万ドルでした。固定資産の購入には、市販のソフトウェア、ハードウェア、および社内開発ソフトウェアが含まれます。

また、2022 年度も 2023 年度も、費用カバー率と費用効率は良好な水準を維持しており、健全なキャッシュフローと効果的なコストがよく管理されていることを示しています。費用カバー率は、日常の業務に必要な現金を十分に生み出す能力を測定するものです。ジニーメイの費用カバー率は 2022 年度の 77.5 から 2023 年度は 53.5 に低下しましたが、これは主に、消滅した発行体の HECM ポートフォリオのオンボーディングに関連して追加の MBS プログラム費用が発生したためです。前年同期比では低下しましたが、この比率は引き続き、ジニーメイの強力なキャッシュポジションを示すものといえます。費用効率はリソースを効果的に利用できる能力を示すもので、50% 以下が最適水準とみなされています。図表 2 のバランスシートのハイライトと流動性分析を参照してください。

図表 2 – バランスシートのハイライトと流動性分析

	2023 年 9 月 30 日を期末とする年度 (単位：千ドル)	2022 年 9 月 30 日を期末とする年度 (単位：千ドル)
バランスシートのハイライト		
現金および現金同等物合計	\$30,178,084	\$29,103,136
その他	\$30,023,822	\$10,415,095
資産合計	\$60,201,906	\$39,518,231
負債合計	\$29,360,654	\$9,669,778
流動性分析		
合計 UPB 残高 ⁵	\$2,472,843,019	\$2,284,456,605
米国政府の平均資産合計に対する米国政府資本の割合 ⁶	51.47%	77.29%
費用カバー率 ⁷	53.5	77.5
費用効率 ⁸	20.44%	19.61%

⁵ ジニーメイ MBS の未払い元本残高 (UPB)。

⁶ 米国政府 資本を平均資産合計で割って算出。

⁷ 現金及び現金同等物を固定資産償却額を除いた支払利息以外の費用で割ったもの。

⁸ 固定資産償却額を除いた支払利息以外の費用を、実際のキャッシュフローを提供しない収益を除く収益合計で割ったもの。非実質現金収益の説明については、「経営成績」のセクションをご覧ください。

経営成績

ジニーメイによる Non-GAAP 財務指標および主要業績指標

この MD&A（経営陣による説明と分析）を通じて、提示期間におけるジニーメイの業績について有意義な洞察をユーザーに提供するため、Non-GAAP 財務指標を使用します。Non-GAAP 財務指標は、通常の事業活動以外の特定の項目について調整した GAAP 財務指標相当を示すものです。Non-GAAP 指標を使用する場合は必ず、適用した調整を示すために GAAP 指標と照合されます。

以下は、本 MD&A で使用されている Non-GAAP 財務指標です：

Non-GAAP 営業利益

Non-GAAP 利益は、GAAP 利益に対して、以下の表に示すように、ジニーメイの実際のキャッシュフローに影響を与えない費用または収益項目を調整して算出します。

図表 3 – 2023 年度および 2022 年度の NON-GAAP 営業利益

	2023 年 9 月 30 日を期末とする年度 (単位：千ドル)	2022 年 9 月 30 日を期末とする年度 (単位：千ドル)
GAAP 営業利益	\$937,606	\$1,057,482
非実質キャッシュフロー項目の調整：		
保証債務からの収益	\$(824,828)	\$(2,034,881)
非現金その他損益合計 ⁹	\$2,201,391	\$2,401,948
合計（再回収） / 引当金	\$(7,601)	\$21,783
固定資産償却	\$18,545	\$19,725
Non-GAAP 営業利益	\$2,325,113	\$1,466,057

⁹ 非現金その他損益合計には、保証資産の損益、その他損益、フォワードモーゲージ・ローン損益の公正価値（2023 年度のみ）、リバースモーゲージローン損益の公正価値（2023 年度のみ）、HMBS 債務損益の公正価値（2023 年度のみ）、HMBS 債務の取得に伴う損益の公正価値（2023 年度のみ）が含まれます。

フリーキャッシュフロー

ジニーメイは、投資家への保証に十分な現金を準備していることが期待され、フリーキャッシュフローは営業活動によるキャッシュフローとみなされます。

図表 4 – 2023 年度および 2022 年度のフリーキャッシュフロー

	2023 年 9 月 30 日を期末とする年度 (単位：千ドル)	2022 年 9 月 30 日を期末とする年度 (単位：千ドル)
営業活動によるキャッシュフロー	\$3,400,448	\$1,503,177
調整：		
固定資産の取得	\$(13,628)	\$(19,300)
フリーキャッシュフロー	\$3,386,820	\$1,483,877

収益

ジニーメイの 2023 年度の営業利益は 9 億ドルの黒字で、2022 年度の 11 億ドルからは 2 億ドルの減益となりました。減益の主因は、保証債務収益が 2022 年の 20 億ドルに対して 2023 年は 8 億ドルとなり、12 億ドル減となったことです。2023 年度に金利が上昇したために期限前返済と借り換えが減って MBS の UPB アモチゼーション率が減速、過年度に発行した保証債務のアモチゼーションが減少したために保証債務収益が減りました。営業利益の減少は一部、保証資産の損失が 2022 年度の 24 億ドルから 2023 年には 15 億ドルと、9 億ドル減ったことで一部相殺されました。保証資産損失の減少は主に、金利上昇に伴って元本の返済分が減ったためです。金利が上昇すると利息収入が増えるため、Non-GAAP 営業利益が 2022 年の 15 億ドルから、2023 年は 23 億ドルに増えたことからわかるように、ジニーメイの中核事業とキャッシュポジションは依然として堅調です。

ジニーメイの利益率は引き続き堅調に推移しています。2023 年 9 月 30 日時点でジニーメイの平均総資産に対する Non-GAAP 営業利益比率は、2022 年 9 月 30 日の 3.80% に対し、3.88% でした。この比率は、ジニーメイが中核事業から純利益を生み出す能力を示し、実際の経営成績を反映しています。収益性に関するその他の指標については、図表 5 「収入計算書と米国政府資本の増減、収益性比率のハイライト」をご覧ください。

図表 5- 収入計算書と米国政府資本の増減、収益性比率のハイライト

	2023年9月30日を期末とする年度 (単位：千ドル)	2022年9月30日を期末とする年度 (単位：千ドル)
収入計算書と米国政府資本の増減のハイライト		
MBS プログラム収益 ¹⁰	\$1,661,462	\$1,688,362
保証債務からの収益	\$824,828	\$2,034,881
その他の利息収入	\$944,298	\$130,924
収入合計	\$3,430,588	\$3,854,167
固定資産の減価償却とアモチゼーション	\$(18,545)	\$(19,725)
管理費	\$(46,786)	\$(41,315)
住宅ローン担保証券プログラムおよびその他費用 ¹¹	\$(477,109)	\$(313,837)
取得物件費用 (正味)	\$(8,833)	\$(1,610)
総費用	\$(551,273)	\$(376,487)
合計回収額 (引当金)¹²	\$7,601	\$(21,783)
フォワードモーゲージ・ローン損益 (公正価値)	(92,138)	-
リバースモーゲージ・ローン損益 (公正価値)	1,968,690	-
HMBS 債務の取得に係る損益 (公正価値)	(282,679)	-
HMBS 債務損益 (公正価値)	(1,996,867)	-
保証資産損益	(1,545,856)	(2,401,950)
その他損益	(460)	3,535
その他損益合計	\$(1,949,310)	\$(2,398,415)
経営成績	\$937,606	\$1,057,482
Non-GAAP 営業利益	\$2,325,112	\$1,466,057

¹⁰ MBS プログラムの収入には、MBS 保証料、コミットメント手数料、マルチクラス料金、その他の MBS プログラム、投資目的で保有するリバースモーゲージ・ローンの利息収入 (2022 年度のみ)、パススルー支援プログラムの受取利息 (2022 年度のみ) が含まれます。

¹¹ 住宅ローン担保証券プログラムおよびその他の費用には、2023 年 9 月 30 日時点で 4 億 5,100 万ドル、2022 年 9 月 30 日時点で 3 億 880 万ドルの委託費用が含まれています。詳細については、「費用」のセクションを参照してください。

¹² 合計回収額 (引当金) には、住宅ローン担保証券プログラムの保証と未収債権、回収不能な前払金の貸倒損失、未収利息を含めた投資目的で保有する住宅ローンの回収分 (引当金) (2022 年度のみ)、立替費用 (2022 会計年度のみ) が含まれます。

	2023年9月30日を期末とする年度 (単位:千ドル)	2022年9月30日を期末とする年度 (単位:千ドル)
収益性比率		
平均総資産収益率 ¹³	1.56%	2.74%
平均総資産に対する Non-GAAP 営業利益の比率 ¹⁴	3.88%	3.80%
総収入に対する Non-GAAP 営業利益の比率 ¹⁵	67.78%	38.04%

2023年度の合計収入は2022年度の39億ドルから減少し、34億ドルでした。ジニーメイの収入源は主に、MBSプログラム収入、保証債務収入、その他の利息収入で構成されています。

¹³ 営業利益を平均総資産で割った値。

¹⁴ Non-GAAP 営業利益を平均総資産で割った値。

¹⁵ Non-GAAP 営業利益を総収入で割った値。



MBS プログラム収入

MBS プログラムの収入は、主に保証料、コミットメント手数料、マルチクラス料金、およびその他の MBS プログラム収入（例：投資目的で保有する住宅ローンの利息など）が含まれます。2023 年度の MBS プログラム収入内訳は、主に 15 億ドルの保証手数料、コミットメント手数料が 8,520 万ドル、マルチクラス手数料が 3,750 万ドルでした。保証料とコミットメント手数料を合わせると、2023 年度の MBS プログラム総収入の 97.05% になります。

2022 年度の MBS プログラム収入内訳は、主に 14 億ドルの保証手数料、コミットメント手数料が 1 億 3,050 万ドル、投資目的で保有する住宅ローンの総利息収入が 8,280 万ドル、マルチクラス手数料が 3,360 万ドルでした。保証料と投資目的で保有する住宅ローンの総利息収入、コミットメント手数料を合わせると、2022 年度の MBS プログラム総収入の 97.42% になります。

- **保証手数料** – ジニーメイは、米国政府の完全な信用に裏打ちされた元本および利息のパススルー支払いを MBS 投資家に対して保証します。ジニーメイは、MBS の各住宅ローンプールにこの保証を提供する見返りに手数料を請求します。これらの手数料は、ジニーメイ証券の期間中にわたって受け取ります。保証手数料は、保証対象の有価証券の残高の合計 UPB に基づいて徴収されます。2023 年度時点の MBS ポートフォリオ残高は 2.5 兆ドルで、2022 年度から 1,884 億ドル増加しました。MBS の保証手数料も前年比で約 6.69% 増加し、2023 年度には 15 億ドルとなりました。過去 3 会計年度における UPB の伸びの詳細については、以下の図表 6 を参照してください。

図表 6 – ジニーメイの MBS ポートフォリオにおける UPB 残高 (2021 年度 ~ 2023 年度)



- **コミットメント手数料** – ジニーメイは、承認された発行体に対し、住宅ローンをジニーメイ MBS にプールする権限を与えることで、手数料を受け取ります。この権限は、シングルファミリー、HMBS、およびマニファクチャード・ハウジング・ローンの発行体の場合は承認後 12 カ月目の月末、集合住宅ローン発行体の場合は承認から 24 カ月目まで有効です。ジニーメイは、発行体からのコミットメント権限要求に基づいてコミットメント手数料を受領します。ジニーメイが 2023 年度に発行したコミットメント権限は 4,000 億ドルで、2022 年度から 21.75% 減少しました。これは主に、金利の上昇とインフレ高進によって住宅ローン需要、ひいては MBS の新規発行が減少したためです。コミットメント手数料を認識するのは発行体がコミットメント権限を実行した時です。2023 年度に獲得したコミットメント手数料の総額は、2022 年度の 1 億 3,050 万ドルに対し、8,520 万ドルでした。コミットメント手数料は、収益として計上されるかまたは期限が切れるかのいずれか早い方まで繰り延べられます。繰延コミットメント手数料残高は 2023 年 9 月 30 日時点で 2,820 万ドル、2022 年 9 月 30 日時点で 3,160 万ドルでした。

- **マルチクラス手数料** — マルチクラス手数料は、マルチクラス商品の発行に関連する一回限りの前払い料金です。マルチクラス手数料は MBS プログラム収入の一部であり、REMIC（不動産モーゲージ投資コンデュイット）とプラチナ証券プログラムの手数料で構成されています。ジニーメイが保証を提供した新発プラチナ証書は、2022 年は 461 億ドル、2023 年は 351 億ドルでした。プラチナ証書の保証手数料は、2023 年度も 2022 年度も、合計 760 万ドルでした。ジニーメイによる REMIC の保証額は、2022 年度は 1,501 億ドル、2023 年度は 1,088 億ドルでした。REMIC 証券手数料は、2022 年度の 2,610 万ドルに対し、2023 年は 2,990 万ドルでした。REMIC 手数料は、保証料金に加え、MX（変更および交換）コンビネーション手数料が含まれる場合があります。MX コンビネーション手数料とは、スポンサーが発行時に REMIC および / または MX 証券を組み合わせることを可能にするものです。ジニーメイでは、REMIC 手数料の MX コンビネーション手数料部分を受領期間内に収益計上します。プラチナ証券プログラムの手数料および REMIC 手数料の保証料金部分は、原資産である金融商品の契約期間中にわたって均等に繰り延べ、アモタイズして収益計上されます。繰延べられた REMIC およびプラチナ証券プログラム手数料残高は 2023 年 9 月 30 日時点で 5 億 8,030 万ドル、2022 年 9 月 30 日時点で 5 億 6,310 万ドルでした。

2023 年 9 月 30 日現在、マルチクラス証券の残高は 7,379 億ドルで、そのうち 1,399 億ドルはプラチナ証券、5,980 億ドルは REMIC 証券でした。これは、2022 年 9 月 30 日時点の残高 6,590 億ドル（うち、プラチナ証券は 1,174 億ドル、REMIC 証券は 5,416 億ドル）から 789 億ドルの増加です。

- **投資目的で保有する住宅ローンの利息（2022 年度の CECL 基準適用前）** — ジニーメイは、原債権の契約金利で未収利息を計上しますが、90 日以上延滞したローンは、未収利息不計上ローンもしくは未収利息修正計上ローンに分類され、未収利息の計上をストップします。2022 年度において、投資目的で保有する住宅ローンの利息合計額は 8,280 万ドルでした。CECL 基準の適用後、2023 年度からは、未収利息はフォワードモーゲージ・ローンの会計単位の一部として公正価値で計上されています。これに伴い、利息収入は、財務諸表項目上、公正価値でフォワードモーゲージ・ローン損益として計上され

ます。2023 年 9 月 30 日時点では、主にフォワードモーゲージ・ローンの残高が減少したため、合計 7,350 万ドルとなりました。

保証債務からの収益

保証債務は、ジニーメイが保証する非偶発債務です。ジニーメイは、MBS プールの UPB の減少に応じて、保証債務をアモチゼーションして収益に計上します。2023 年度の保証債務収益は総収入の 24.04% に相当する 8 億ドルで、2022 年度から 12 億ドル減少しました。

その他の利息収入

ジニーメイは、資本準備金勘定および清算勘定で保有する余剰資金を米財務省オーバーナイト証書に投資します。2023 年度の利息収入は、2022 年度に比べ、米財務省オーバーナイト金利の上昇と米財務省証券残高増に伴って、大幅に増加しました。米財務省オーバーナイト証書からの利息収入は、2022 年度の 1 億 3,090 万ドルから 9 億 4,430 万ドルへと増加しました。

支出

2023 年度の総支出は、2022 年度の 3 億 7,650 万ドルから 46.43% 増の 5 億 5,130 万ドルとなり、1 億 7,480 万ドル増加しました。この増加は、2022 年 12 月に HMBS 発行体のポートフォリオが消滅し、オンボーディングが行われたことによるサービス手数料の増加に関連するものです。

ここ数年、ジニーメイでは正社員の人数を抑え、特定の業務支援サービスを契約ベースで提供する民間企業またはコンサルタントを活用することで補完するようになってきました。こうした関係は、ジニーメイのビジネスモデルにとって不可欠であり、ジニーメイのビジネスアプローチの重要な一部分となっています。ジニーメイの委託費用が全費用に占める比率は、2022 年度の 82.03% に対し、2023 年度は 81.82% でした。

MBS プログラム、発行状況、ポートフォリオの成長

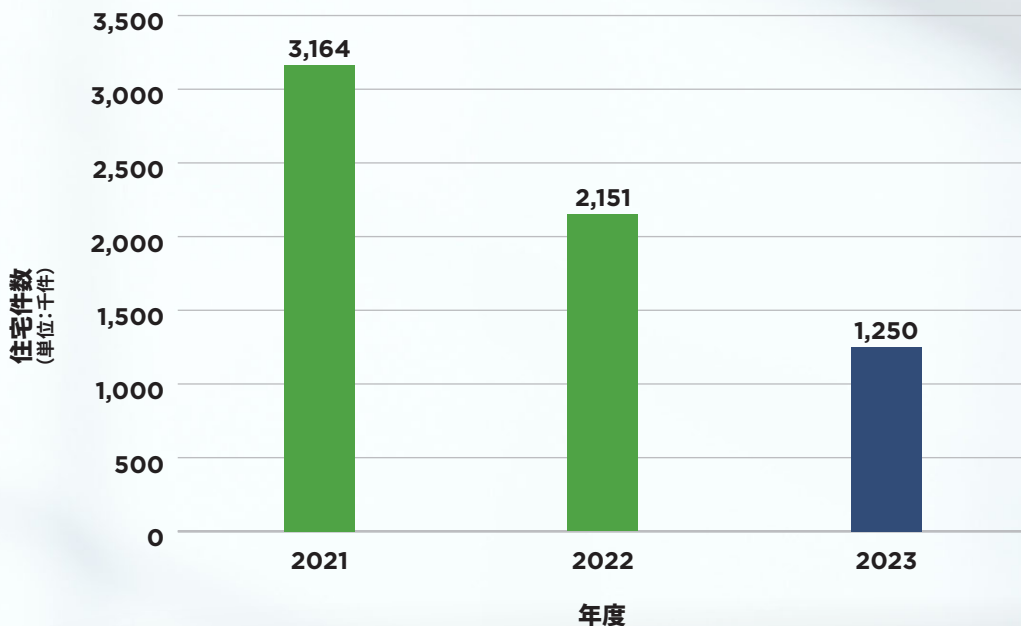
2023 年度は、金利上昇が続く中、住宅ローンや借り換えの申請件数が減り、ジニーメイ MBS の発行量が減少しました。ジニーメイの MBS 発行額は、図表 7 に示すように、2022 年度から 2023 年度にかけて 37.74% 減少し、4,044 億ドルになりました。

図表 7 – ジニーメイ MBS 発行額 (2021 年度～ 2023 年度)



下記の図表 8 に示すように、2023 年度にジニーメイが支援した個人と家族向け住宅は金利上昇により 2022 年度比 41.91% 減り、約 120 万戸となりました。ジニーメイの MBS ポートフォリオの現在の UPB 残高は、1,150 万件以上のアクティブ・ローンに相当する約 2.5 兆ドルです。2022 年 9 月 30 日時点では、ジニーメイの MBS ポートフォリオは、1,100 万件のアクティブローンに相当する 2.3 兆ドルでした。ジニーメイは設立以来、約 10.2 兆ドルの MBS を保証してきました。

図表 8 – ジニーメイのシングルファミリー、集合住宅、およびマニュファクチャードハウジング・プログラムで融資を受けた住宅件数 (2021 年度～ 2023 年度)





シングルファミリー・プログラム

ジニーメイのシングルファミリー・プログラムは、政府の保険 / 保証付き住宅ローンを世界の資本市場とつなげます。このプログラムは、米国政府の完全な信用の裏付けを利用することで市場に流動性を追加し、政府プログラムの借り手のための借入コストを引き下げます。

ジニーメイのシングルファミリー・プログラムは、一戸建て住宅の購入、建設、または改修のために FHA、VA、USDA、および PIH ローン保険 / 保証プログラムを通じて実行された住宅ローンで構成されます。ジニーメイ証券の住宅ローンの大部分は、FHA と VA による保険対象ローンです。2023 年度のジニーメイ MBS 発行額の 64.03% は FHA の保険ローン、32.12% は VA 保険ローン、USDA と PIH ローンの比率は 3.85% でした。これに対し、2022 年度のジニーメイ MBS の発行額のうち FHA 保険ローンは 59.62%、VA 保険ローンは 35.64%、USDA と PIH ローンの比率は 4.75% でした。

ジニーメイのシングルファミリー FHA ローンのポートフォリオ UPB は、2022 年度末の 1.1 兆ドルから、2023 年度には 1.2 兆ドルに増えました。2023 年 9 月 30 日および 2022 年 9 月 30 日の時点で、ジニーメイのプールには、全 50 州、米国領土 3 地域、コロンビア特別区にわたる FHA ローンが含まれていました。

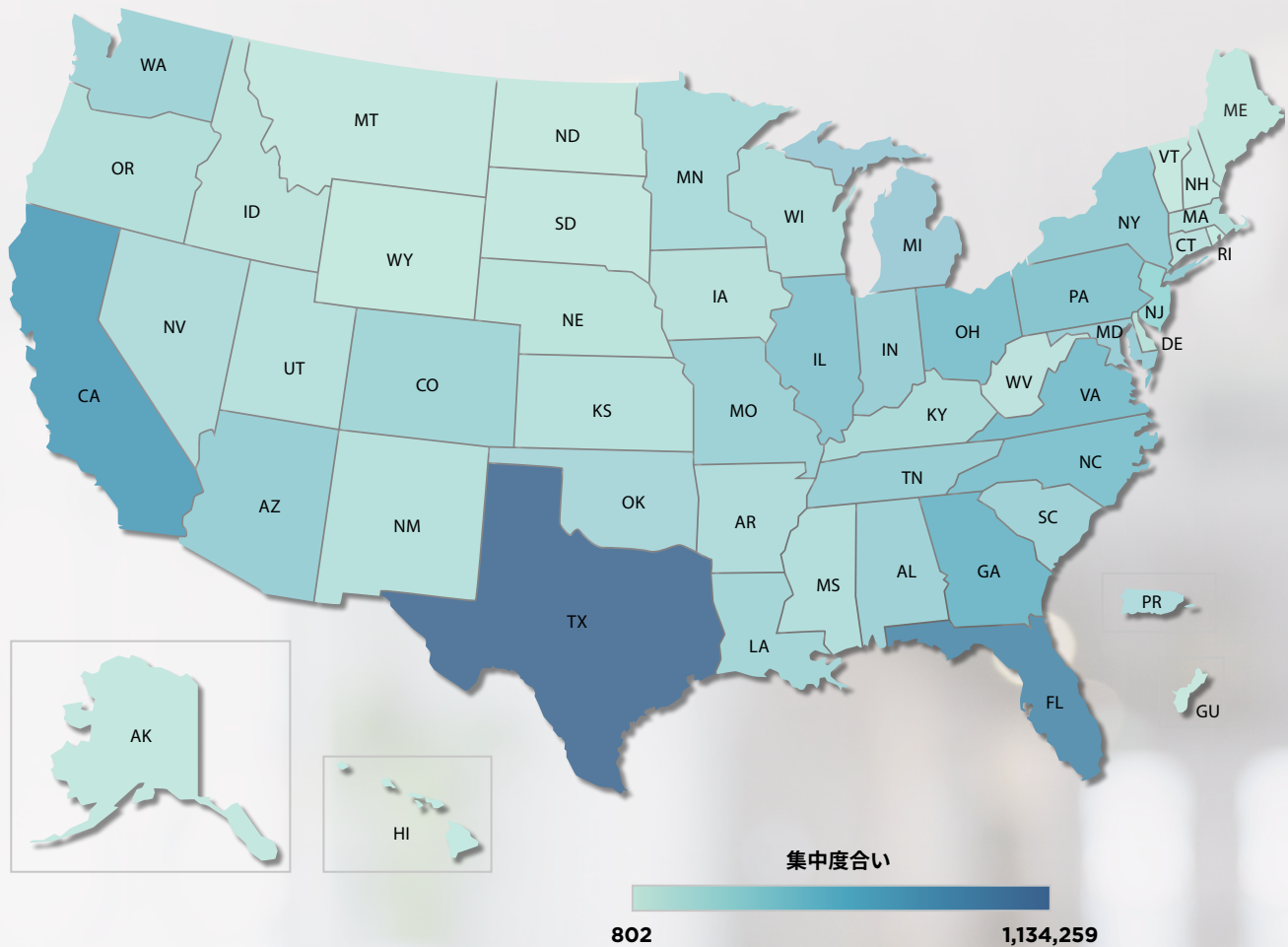
さらに、ジニーメイのシングルファミリー VA ローンのポートフォリオ UPB は、2022 年度の 8,830 億ドルから 9,402 億ドルに成長しました。2023 年 9 月 30 日および 2022 年 9 月 30 日の時点で、ジニーメイのプールには、全 50 州、米国領土 3 地域、コロンビア特別区にわたる VA ローンが含まれていました。

他の政府機関や民間発行体が FHA と VA による保険対象ローンを独自の MBS にプールしたり、ホール・ローンとしてポートフォリオに保有したりする場合がありますが、FHA と VA ローンのほぼ全てはジニーメイ証券を通じて融資されます。2023 年度には FHA 固定金利ローンの 98.08% と VA 固定金利ローンの 97.31% がジニーメイの保証する MBS にプールされました。2022 年度には FHA 固定金利ローンの 97.30% と VA 固定金利ローンの 97.31% がジニーメイの保証する MBS にプールされました。ジニーメイが創業以来保証してきたシングルファミリー MBS は 9.7 兆ドルに上り、米国全体を通してコミュニティの安定につながるアフォーダブルな一戸建て住宅の開発を金融支援しています。

ジニーメイ証券の原資産となるローンは特定地域に集中していないかもしれませんが、ジニーメイでは米国の全州および領土で住宅所有機会を提供してきました。図表 9 は、2023 年 9 月 30 日現在のジニーメイ MBS を担保する一戸建て物件の地理的分布を示すものです。

ジニーメイ・デジタル・コラテラル・サミットで講演するエンタープライズデータおよびテクノロジーソリューション担当バーバラ・クーパー＝ジョーンズ上級副社長。

図表 9 - ジニーメイ MBS を担保する一戸建て物件の地理的分布 (2023 年 9 月 30 日現在)

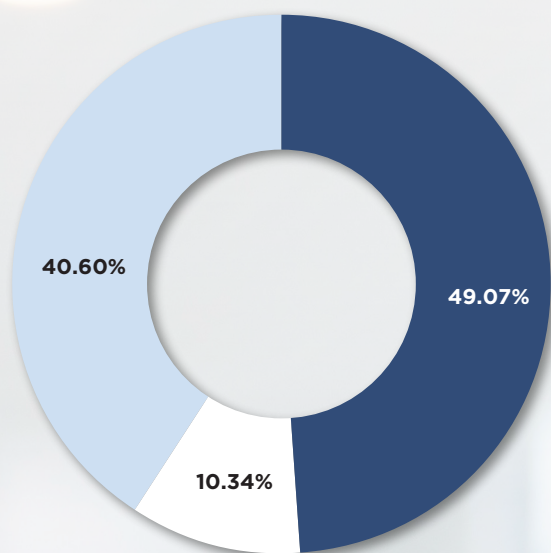


州	ローン	ローン総額に対する割合	元本残高 (UPB)
テキサス	1,134,259	10.16	215,211,298,692
フロリダ	884,809	7.93	194,691,258,469
カリフォルニア	705,368	6.32	235,302,901,753
ジョージア	513,583	4.60	95,936,329,484
バージニア	454,833	4.07	118,466,404,325
オハイオ	432,103	3.87	57,606,564,924
ノースカロライナ	425,128	3.81	77,528,770,743
ペンシルバニア	395,115	3.54	59,618,631,744
イリノイ	376,079	3.37	61,033,286,388
ニューヨーク	311,884	2.79	66,476,496,279
上位 10 州合計	5,633,161	50.46	1,181,871,942,801

以下のグラフは、ジニーメイの一戸建て住宅ローン（UPB ベース）において、ジニーメイ証券発行体の預金取扱金融機関上位 5 社と非預金取扱金融機関上位 5 社が占める割合を示したものです。

図表 10 - ジニーメイ一戸建て住宅ローンに占める預金取扱金融機関と非預金取扱金融機関上位 5 社 (2023 年 9 月 30 日現在)

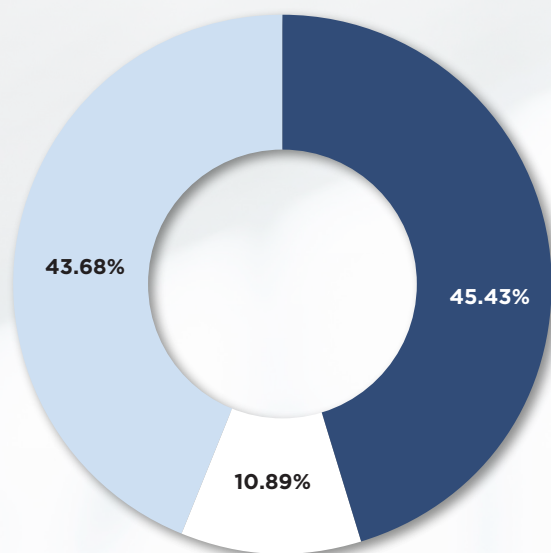
■ 非預金取扱機関 □ 預金取扱機関上位5社 ■ その他



2023年9月30日現在

図表 11 - ジニーメイ一戸建て住宅ローンに占める預金取扱金融機関と非預金取扱金融機関上位 5 社 (2022 年 9 月 30 日現在)

■ 非預金取扱機関 □ 預金取扱機関上位5社 ■ その他



2022年9月30日現在

2023 年 9 月 30 日時点では Lakeview Loan Servicing, LLC およびその関連会社がジニーメイの一戸建て住宅ローンの約 13.42% を占め、2022 年 9 月末時点では Freedom Home Mortgage Corporate およびその関連会社が約 12.06% を占めました。



図表 12 および 13 に、ジニーメイの MBS 発行体上位 10 社の UPB を示します。

図表 12 - ジニーメイのシングルファミリー MBS 発行体上位 10 社 (UPB ベース、2023 年 9 月 30 日現在)

発行体	カテゴリー	元本残高 (UPB)
Lakeview Loan Servicing, LLC	非預金取扱金融機関	\$304,319,539,668
Freedom Home Mortgage Corporation	非預金取扱金融機関	\$291,201,480,507
PennyMac Loan Services, LLC	非預金取扱金融機関	\$263,859,411,506
Nationstar Mortgage, LLC	非預金取扱金融機関	\$127,617,751,015
Newrez LLC	非預金取扱金融機関	\$125,862,240,433
Rocket Mortgage, LLC	非預金取扱金融機関	\$109,973,350,811
Carrington Mortgage	非預金取扱金融機関	\$107,102,610,767
Wells Fargo Bank, NA	預金取扱金融機関	\$101,794,042,300
Planet Home Lending	非預金取扱金融機関	\$63,598,906,077
U.S. Bank, NA	預金取扱金融機関	\$55,440,953,569
その他		\$717,333,421,074



図表 13 - ジニーメイのシングルファミリー MBS 発行体上位 10 社 (UPB ベース、2022 年 9 月 30 日現在)

発行体	カテゴリー	元本残高 (UPB)
Freedom Home Mortgage Corporation	非預金取扱金融機関	\$251,551,717,948
PennyMac Loan Services, LLC	非預金取扱金融機関	\$238,674,967,937
Lakeview Loan Servicing, LLC	非預金取扱金融機関	\$238,349,564,718
Nationstar Mortgage, LLC	非預金取扱金融機関	\$116,615,820,831
Wells Fargo Bank, NA	預金取扱金融機関	\$114,702,748,205
Rocket Mortgage, LLC	非預金取扱金融機関	\$102,758,249,037
Carrington Mortgage Services, LLC	非預金取扱金融機関	\$79,157,855,544
Newrez LLC	非預金取扱金融機関	\$66,123,821,468
Caliber Home Loans, Inc.	非預金取扱金融機関	\$52,700,507,102
United Wholesale Mortgages, LLC	非預金取扱金融機関	\$49,899,300,441
その他		\$775,917,583,551

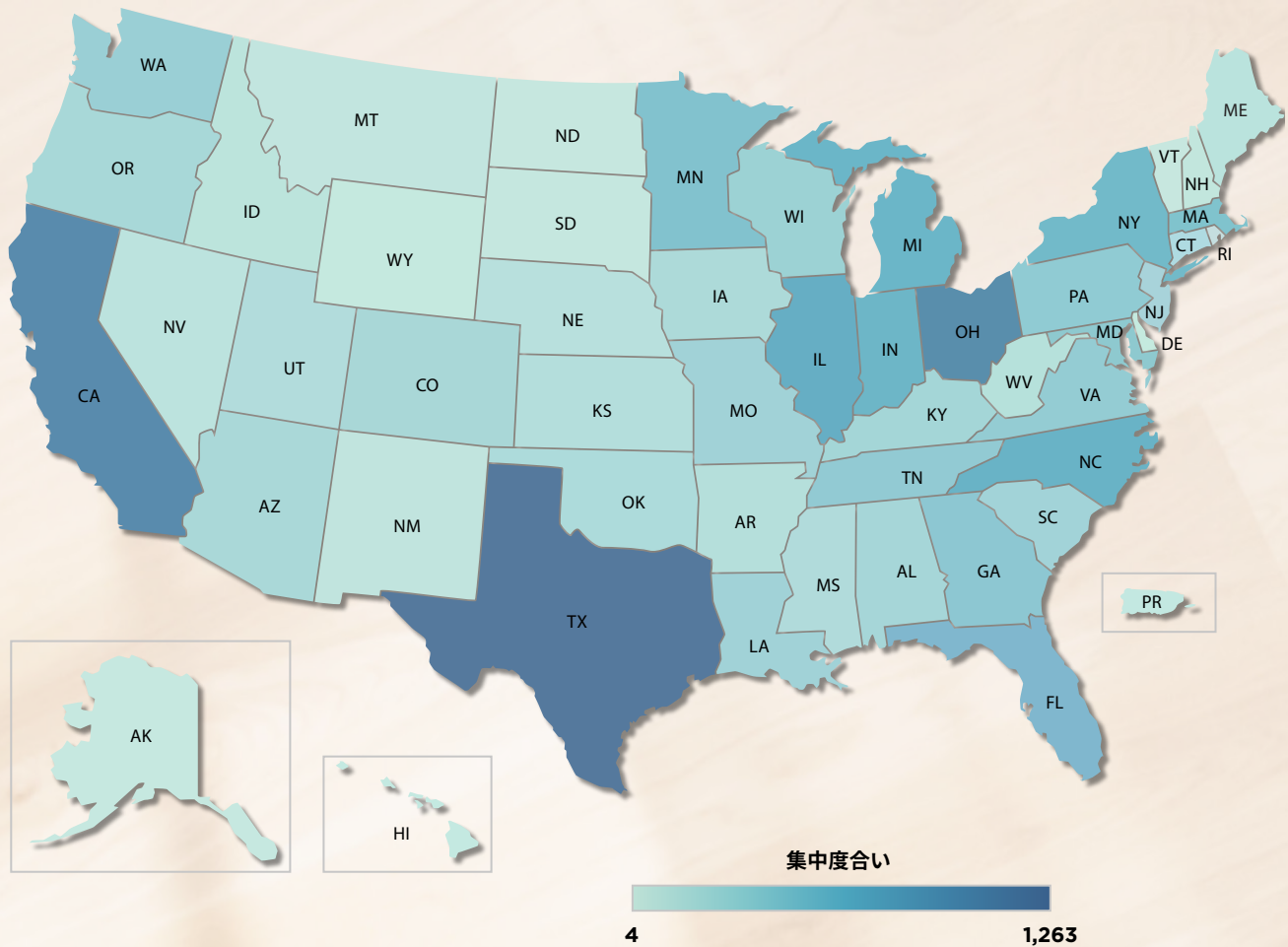
集合住宅プログラム

ジニーメイの集合住宅プログラムは、アパート、病院、老人ホーム、介護施設、およびその他の住宅オプションの購入、建設、または改装のために実行された FHA と USDA の保険 / 保証付きローンで構成されています。ジニーメイが世界の資本市場の投資家に販売される集合住宅ローンのプールを保証することで、発行体は不動産所有者と開発者が支払う住宅ローンの金利を引き下げることが可能となります。また、ジニーメイの保証で債務不履行リスクが低下するため、発行体は住宅ローン二次市場で、より有利なプライシングを得ることができます。発行体はこれらの調達資金を使用することにより、新規住宅ローンを競争力のある金利で提供できます。さらに、これらのプロジェクトに安定性がもたらされ、全国のコミュニティで雇用が創出されることになります。

2023 年度末時点で、ジニーメイは適格集合住宅 FHA ローンの 99.87% を構成する証券を保証していました。集合住宅プログラムのポートフォリオは、2022 年度末の 1,419 億ドルから 2023 年度末には 1,493 億ドルへと 73 億ドル増加しました。FHA 集合住宅ローンも USDA 集合住宅ローンも増加がみられましたが、これは主に、金利上昇にもかかわらず、住宅不足とそれに伴う集合住宅需要の高まりが継続しているため、清算よりも新規発行が正味ベースで増加したことによるものです。

図表 14 は、2023 年 9 月 30 日現在のジニーメイ MBS の担保となっている集合住宅物件の地理的分布を示すものです。ジニーメイが 1971 年以来保証してきた集合住宅 MBS は 4,672 億ドルに上り、米国全体を通してコミュニティの安定につながるアフオーダブルな集合住宅の開発を金融支援しています。

図表 14 - ジニーメイ MBS の担保となる集合住宅物件の地理的分布 (2023 年 9 月 30 日現在)



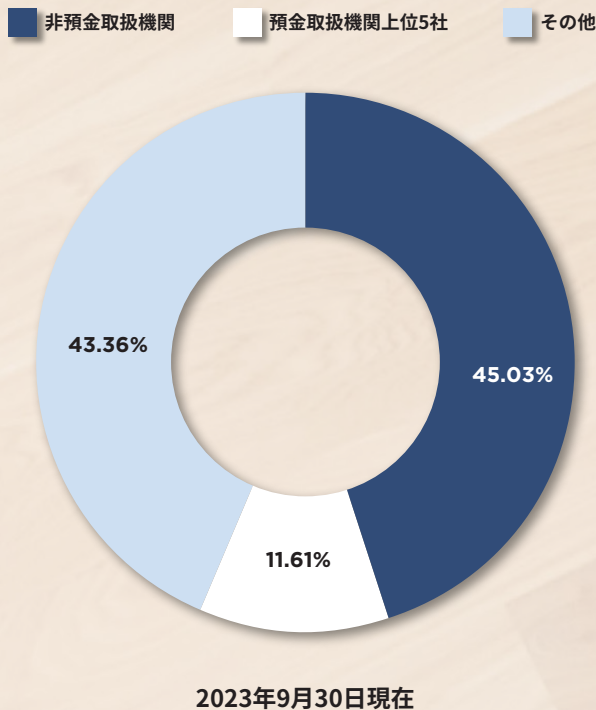
州	ローン	ローン総額に対する割合	元本残高 (UPB)
テキサス	1,263	8.53	16,269,763,031
カリフォルニア	1,055	7.13	10,417,577,110
オハイオ	1,029	6.95	5,801,698,903
イリノイ	693	4.68	6,929,029,491
ノースカロライナ	644	4.35	5,158,478,543
ミシガン	614	4.15	4,632,908,122
インディアナ	613	4.14	4,040,081,317
ニューヨーク	577	3.90	10,599,835,821
フロリダ	543	3.67	7,475,098,605
ミネソタ	482	3.26	4,306,854,350
上位 10 州合計	7,513	50.76	75,631,325,293

ジニーメイの集合住宅 FHA ローンのポートフォリオ UPB は、2022 年度末の 1,402 億ドルから、2023 年度には 1,475 億ドルに増えました。2023 年 9 月 30 日および 2022 年 9 月 9 日の時点で、ジニーメイのプールには、全 50 州、米国領土 2 地域、コロンビア特別区にわたる FHA ローンが含まれていました。

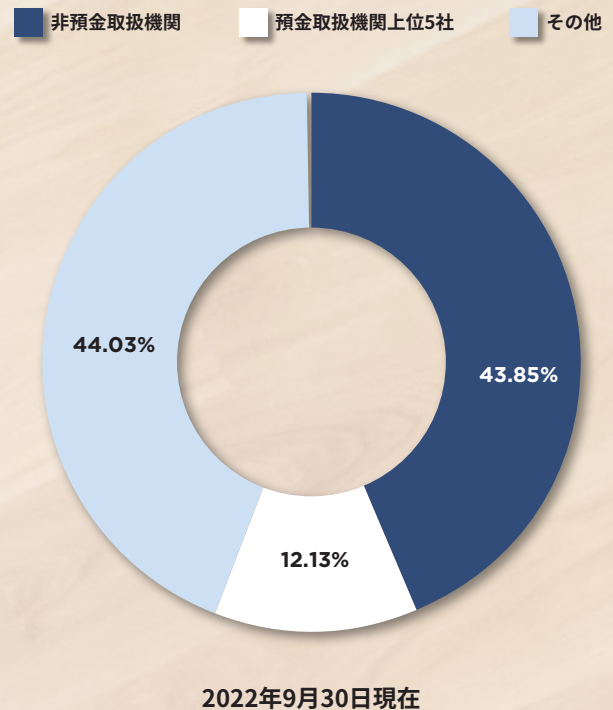
さらに、ジニーメイの集合住宅 USDA ローンのポートフォリオは、2023 年度の UPB が 18 億ドルと、2022 年度の 17 億ドルから増加しました。2023 年 9 月 30 日および 2022 年 9 月 30 日の時点で、ジニーメイのプールには、47 州、米国領土 1 地域の USDA ローンが含まれていました。

以下のグラフは、ジニーメイの集合住宅ローン（UPB ベース）において、ジニーメイ証券発行体の預金取扱金融機関上位 5 社と非預金取扱金融機関上位 5 社が占める割合を示したものです。

図表 15 – ジニーメイ集合住宅ローンに占める預金取扱金融機関と非預金取扱金融機関上位 5 社（2023 年 9 月 30 日現在）



図表 16 – ジニーメイ集合住宅ローンに占める預金取扱金融機関と非預金取扱金融機関上位 5 社（2022 年 9 月 30 日現在）



2023 年 9 月 30 日時点では Lument Real Estate Capital およびその関連会社がジニーメイの集合住宅ローンの約 14.94% を占め、2022 年 9 月末時点では ORIX Real Estate Capital およびその関連会社が約 15.02% を占めました。

図 17 および 18 は、ジニーメイの集合住宅 MBS 発行体上位 10 位の UPB です。

図 17 - ジニーメイの集合住宅 MBS 発行体上位 10 位 (2023 年 9 月 30 日現在)

発行体	カテゴリー	元本残高 (UPB)
Lument Real Estate Capital	非預金取扱金融機関	\$22,298,958,076
Greystone Funding Company LLC	非預金取扱金融機関	\$13,137,868,996
Berkadia Commercial Mortgage	非預金取扱金融機関	\$11,756,945,422
Walker & Dunlop, LLC	非預金取扱金融機関	\$10,276,358,173
Dwight Capital LLC	非預金取扱金融機関	\$9,725,805,435
Wells Fargo Bank, N.A.	預金取扱金融機関	\$7,081,032,155
PGIM Real Estate Agency Financing, LLC	非預金取扱金融機関	\$5,750,597,488
Merchants Capital Corp.	非預金取扱金融機関	\$5,472,534,203
KeyBank, NA	預金取扱金融機関	\$4,964,747,514
NewPoint Real Estate Capital LLC	非預金取扱金融機関	\$4,475,313,694
その他		\$54,298,738,922

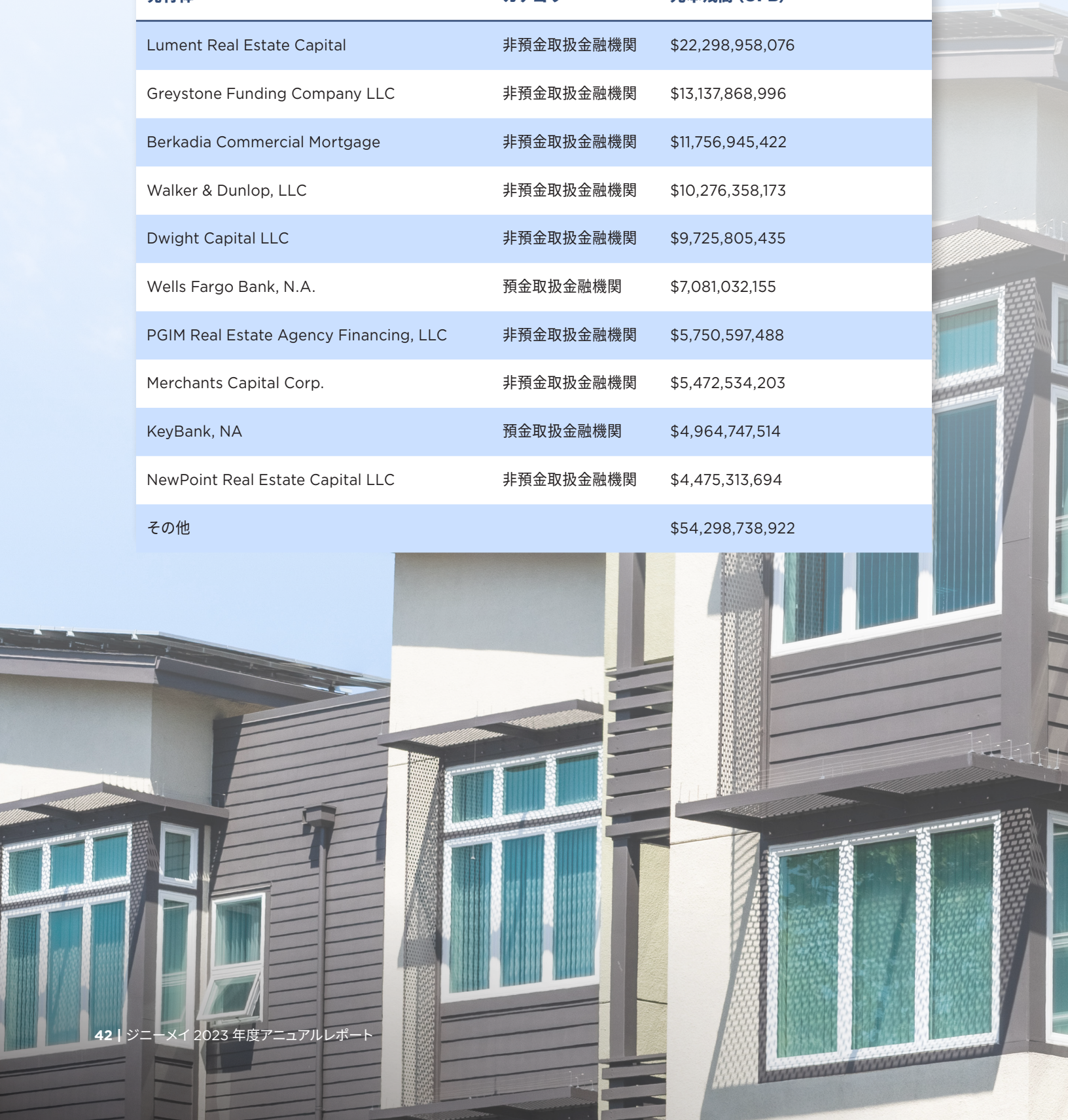


図 18 - ジニーメイの集合住宅 MBS 発行体上位 10 位 (2022 年 9 月 30 日現在)

発行体	カテゴリー	元本残高 (UPB)
ORIX Real Estate Capital, LLC	非預金取扱金融機関	\$21,315,339,413
Greystone Funding Company LLC	非預金取扱金融機関	\$11,718,362,887
Berkadia Commercial Mortgage	非預金取扱金融機関	\$10,892,062,730
Walker & Dunlop, LLC	非預金取扱金融機関	\$9,598,444,105
Dwight Capital LLC.	非預金取扱金融機関	\$8,680,820,929
Wells Fargo Bank, N.A.	預金取扱金融機関	\$7,083,038,377
PGIM Real Estate Agency Financing, LLC	非預金取扱金融機関	\$5,708,018,730
Merchants Capital Corp.	非預金取扱金融機関	\$5,484,882,560
KeyBank, NA	預金取扱金融機関	\$5,026,148,832
NewPoint Real Estate Capital LLC	非預金取扱金融機関	\$4,240,177,296
その他		\$52,127,329,043

HMBS プログラム

前述のように、ジニーメイの HMBS プログラムは、FHA 保険付きリバースモーゲージに流動性を提供します。2023 年度の HMBS 発行額は、2022 年度の 156 億ドルから 72 億ドルに減少しました。HMBS 発行額の減少は、年間を通して金利が上昇し続けたためです。2023 年 9 月 30 日時点における HMBS の未払い元本残高 (UPB) は 590 億ドルで、そのうち 402 億ドルはデフォルトしていない発行体によるものでした。2022 年 9 月 30 日時点の残高は 592 億ドルで、前年比横ばい推移となっています。ジニーメイの HMBS プログラム関連リスク分析については、注記 14 「信用リスクの集中」を参照してください。

図 19 および 20 に、ジニーメイの HMBS 発行体上位 10 社の UPB を示します。

図 19 – ジニーメイのデフォルトしていない HMBS 発行体上位 10 社 (2023 年 9 月 30 日現在)

発行体	カテゴリー	元本残高 (UPB)
Finance of America Reverse	非預金取扱金融機関	\$16,522,369,317
Longbridge Financial	非預金取扱金融機関	\$7,995,668,977
PHH Mortgage Corporation	非預金取扱金融機関	\$7,445,989,990
Mortgage Assets Management	非預金取扱金融機関	\$4,373,240,176
Mutual of Omaha Mortgage	非預金取扱金融機関	\$1,351,911,411
Traditional Mortgage	非預金取扱金融機関	\$1,282,861,192
Plaza Home Mortgage	非預金取扱金融機関	\$490,229,553
Sun West Mortgage Company	非預金取扱金融機関	\$327,502,169
Cherry Creek Mortgage	非預金取扱金融機関	\$187,221,000
The Money Source Inc	非預金取扱金融機関	\$156,250,393
その他		\$105,461,293

図 20 – ジニーメイの HMBS 発行体上位 10 社 (2022 年 9 月 30 日現在)

発行体	カテゴリー	元本残高 (UPB)
Reverse Mortgage Fund	非預金取扱金融機関	\$21,408,532,657
Finance of America Reverse	非預金取扱金融機関	\$10,609,500,396
Longbridge Financial	非預金取扱金融機関	\$7,335,920,599
PHH Mortgage Corporation	非預金取扱金融機関	\$7,047,670,042
Mortgage Assets Management	非預金取扱金融機関	\$6,169,623,249
American Advisors Group	非預金取扱金融機関	\$4,209,149,294
Traditional Mortgage	非預金取扱金融機関	\$1,089,015,078
Mutual of Omaha Mortgage	非預金取扱金融機関	\$427,285,261
Plaza Home Mortgage	非預金取扱金融機関	\$426,132,697
Sun West Mortgage Company	非預金取扱金融機関	\$317,756,661
その他		\$299,634,946

マニファクチャードハウジング・プログラム

ジニーメイのマニファクチャードハウジング・プログラムは、新築または中古のマニファクチャードハウス（プレハブ住宅）を購入するための FHA 保険付き住宅ローンに保証を提供します。このプログラムは市場に流動性を提供することで借り手側のコストを低減しようとするものです。マニファクチャードハウジング・プログラムは、低所得者が初めて住宅を買う際に、よりアフォーダブルな別の選択肢を提供します。マニファクチャードハウジング・ローン（FHA タイトル I）には、マニファクチャードハウス（移動式住宅）のユニット、またはユニットと土地の両方を担保とするローンが含まれます。過去には、このプログラムは限られていたため、低・中所得の借り手にはマニファクチャードハウスを買うための十分な資金調達オプションがありませんでした。ジニーメイは、2023 年度に、マニファクチャードハウジングの個人不動産に対して金融と証券化機会を拡大するマニファクチャードハウジング・プログラムを再活性化するため、ポリシーとプログラムを見直しました。マニファクチャードハウジング・プログラムの 2023 年度末における UPB は 1 億 4,300 万ドルで、2022 年度末の 1 億 6,700 万ドルから減少しました。ジニーメイのマニファクチャードハウジング・プログラム関連リスク分析については、注記 14 「信用リスクの集中」を参照してください。

住宅ローン担保証券

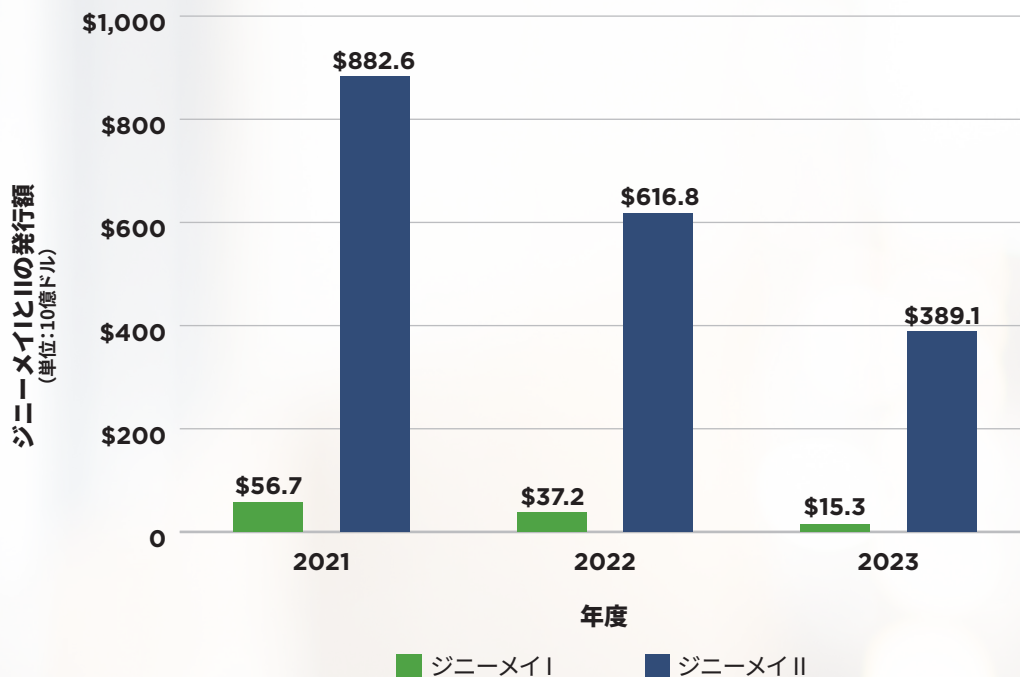
シングルクラス

ジニーメイは、ジニーメイ I MBS とジニーメイ II MBS という 2 種類のシングルクラス証券を提供しています。

- ジニーメイ I MBS は、各投資家に毎月の元利支払いを提供するパススルー証券で、単一の発行体が提供する同じような満期および金利を有する一戸建て住宅、集合住宅、マニファクチャードハウジングの住宅ローンがプールされています。
- ジニーメイ II MBS はジニーメイ I MBS に似ていますが、複数の発行体と単一の発行体をプールすることが可能です。変動利率住宅ローン（ARM）、マニファクチャード住宅ローン、HECM の証券化が可能で、金額がジニーメイ I MBS プログラム要件を満たすことができない小口発行体も流通住宅ローン市場に参加できるようにします。

下の図は、ジニーメイのシングルクラス証券の発行状況を年ごとに示したものです。

図 21 - ジニーメイ I 及び II MBS 発行状況（2021 年度～2023 年度）





2022年のジニーメイ・ホリデーパーティーで記念撮影するマネジメント業務オフィスのタワナ・プレストン上級副社長とジニーメイのスタッフ。

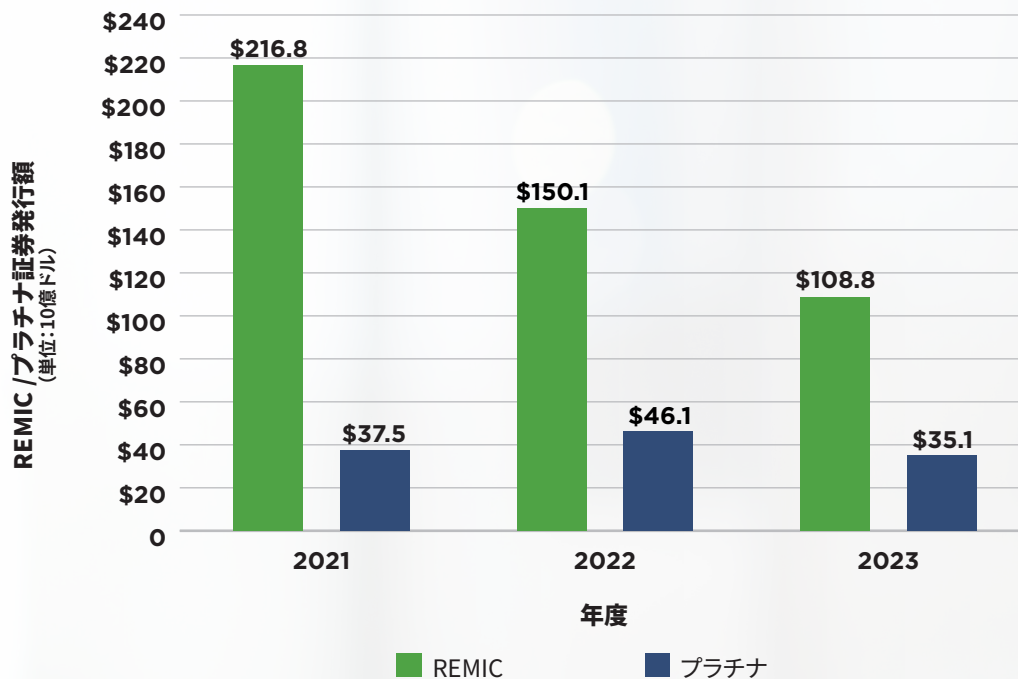
マルチクラス

ジニーメイは、プラチナ証券とREMIC証券という2種類のマルチクラス証券を提供しています。

- プラチナ証券は、ジニーメイMBSを新しい単一の証券にまとめたもので、固定金利証券とARM証券の両方から構築できます。これらはMBS投資家にとって市場効率と業務効率を向上させ、ストラクチャードファイナンス、レポ取引、一般取引に使用できます。
- REMIC証券は、返済原資となるMBSの元利支払いを、元本残高、金利、平均残存期間、期限前返済の特徴、最終返済期限がそれぞれ異なるクラスに分け、ディーラーに柔軟性を与えて多様な投資家のニーズを満たす証券を作成できるようにします。元利払い金はさまざまな支払ストリームに分割され、それぞれ異なる予想返済期日や他の特性を持つクラスが作成されます。

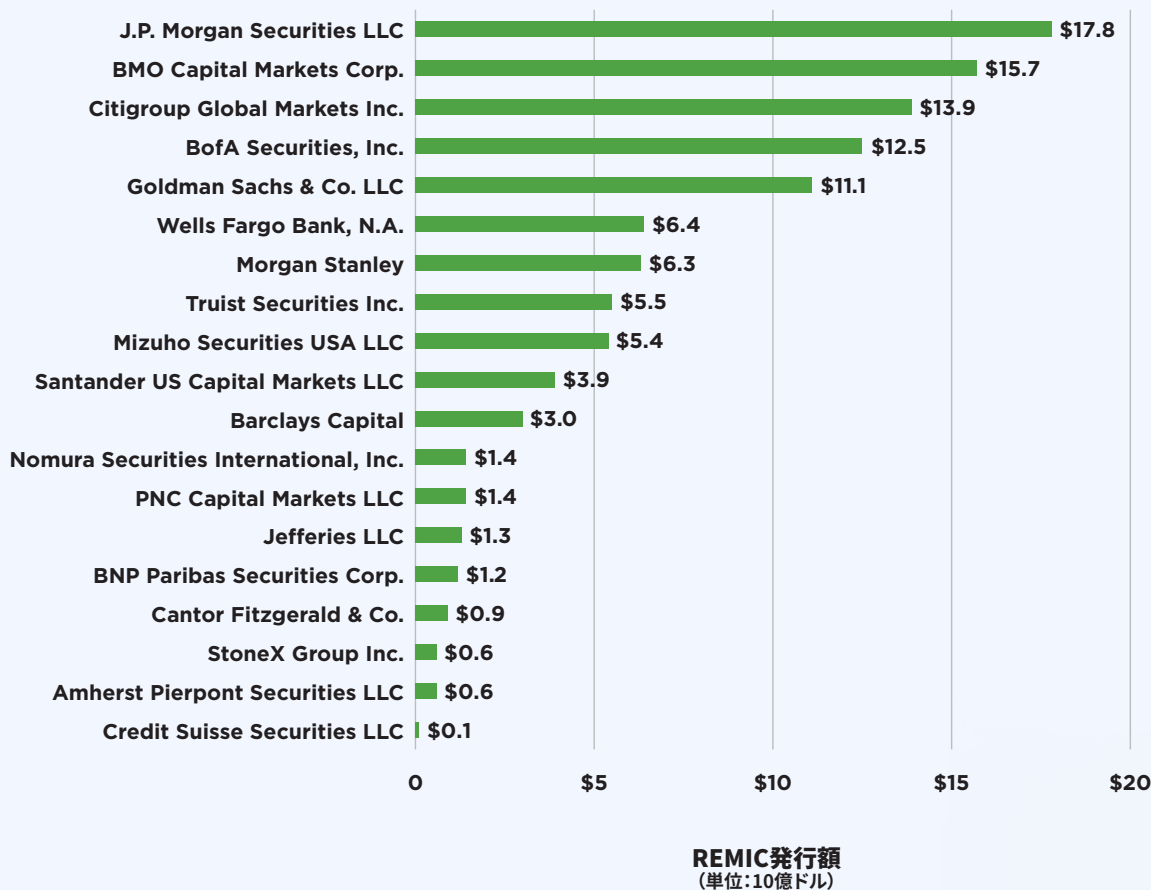
下の図は、ジニーメイのマルチクラス証券の発行状況を年ごとに示したものです。

図 22 – REMIC 及びプラチナ証券の発行状況（2021年度～2023年度）



下図は、今年度のジニーメイ REMIC 証券発行状況をスポンサー別に示したものです。

図 23 - REMIC 証券のスポンサー内訳 (2023 年度)



国際市場における魅力

ジニーメイ証券は、一度も債務不履行に陥ったことのない米国政府に保証されたリスクフリーの金利を提供しているため、外国人投資家にとって魅力的です。また、最近の経済環境では、米ドルが他の通貨と比べて大幅に上昇しており、ジニーメイ MBS に投資する外国人投資家にとって為替変動によるボラティリティが低下しています。米国債よりも高い利回りも外国の機関投資家を惹きつける重要な要素です。2023 年 9 月 30 日現在で 2.5 兆ドルに上るジニーメイ MBS ポートフォリオの残高のうち、外国人投資家の保有残高は約 4,000 億ドルで、その大部分はアジア、中東、ヨーロッパの投資家であり、主に中央銀行、ソブリン・ウェルス・ファンド、年金基金、生命保険会社、投資銀行などが大半を占めます。

住宅ローンのサービシング業務

ジニーメイのローン・サービシング業務は、2 社の MSS (マスター・サブサービサー) に委託しています。ジニーメイはサービシングのデータおよび会計レポートをこれらの MSS に依存しているため、MSS 自体のコントロールに運用上または技術上の障害が発生すると、ジニーメイの運用に悪影響を及ぼす可能性があります。このようなリスクを軽減するため、ジニーメイは MSS の継続的なレビューとモニタリングを実施しています。

債務不履行に陥った発行体からジニーメイの保証付きローンがプールされたポートフォリオ全体をジニーメイが引き継ぐ際には、ジニーメイが当該ポートフォリオのサービシングに関する権利と義務を継承します。ジニーメイは、そのサービシングおよび事務業務の報酬としてサービス料を得ます。詳細情報は、注記 2 「重要な会計方針の要約 - 住宅ローンのサービシングの権利」を参照してください。

プログラムの重要な変更

プログラムの資格要件

米国における住宅金融システムの変化を受けて、連邦住宅金融庁（FHFA）とジニーメイは2022年8月17日に共同声明を発表し、売り手/サービサーおよび発行体に関する最低財務適格要件を変更しました。ジニーメイはさらに、市場の混乱の中でも持続可能性を維持できる能力を測定するために、非預金取扱住宅ローン会社である一戸建てローン発行体にリスクベースの資本要件を導入しました。これらの強化された適格要件は、承認された発行体および売り手/サービサーに対する信頼感を高め、景気サイクル全体を通して米国MBSのエコシステムの安全性と健全性を向上させるというFHFAとジニーメイの共通の目標を反映したものです。FHFAとジニーメイが財務適格性要件において連携することで、企業の売り手/サービサーとジニーメイの発行体にとって一貫性が高まることになります。

ジニーメイの発行体がストレス時にも資金調達を行えるようにすることは、ジニーメイおよびそのパートナーである政府機関に資金調達を依存する借り手にとって、信用アクセスを維持するために不可欠です。これらの強化された要件は、発行体のレジリエンスと、困難な経済サイクル全体を通じて業務を継続する能力を高めるものです。これらの要件の大部分は2023年9月30日に発効し、ジニーメイのリスクベース資本要件は2024年12月31日に有効となります。

HMBSプログラムの強化

ジニーメイは、金利上昇環境と金融引き締め政策によってHMBS発行体の流動性に対する圧力が強まり、ジニーメイに対するカウンターパーティ・リスクも高まっていることに留意しつつ、経済環境の変化を引き続き注視しています。こうした経済環境の変化に照らし、ジニーメイは、発行体に対する短期的な流動性圧力を緩和するために、HMBSプログラムに

いくつかの変更を加えました。ジニーメイは2023年2月15日、発行体がローン実行からHMBS証券化までの間、ローン残高を維持しなくてはならない期間を最小限に抑えるため、HMBSの最小プール規模を縮小することを発表しました。さらに、2023年9月22日、ジニーメイは既存のHMBSプールの適格性要件の見直しを発表、これにより、毎月特定のHECMローンに関連した証券化は単一の参加者に限定されなくなりました。これは毎月複数参加者のローンの証券化を許可することで、追加の参加を要する期間を短縮し、発行体の自己資本に対する制約を軽減するものです。これらプログラムの強化措置は、2023年4月1日と2023年10月1日に有効となりました。ジニーメイは、今後も投資家へのリスクを最小限に抑えつつ、HMBS発行体を支援するための追加的な措置を引き続き検討していく予定です。

シングルファミリー・プール・デリバリー・モジュールへの移行

2022年1月31日より、ジニーメイはGinnieNETにおけるシングルファミリーおよびマニファクチャードハウジング・プログラムのプーリングを、MyGinnieMaeの新たなシングルファミリー・プール・デリバリー・モジュール（SFPDM）に移行し始め、2023年12月1日以降は、SFPDMがプーリングのための唯一のアプリケーションとなりました。この最新アプリケーションの新たな機能には、例えば、ユーザー・エクスペリエンスを改善した直感的で使いやすいインターフェイスを通じてプーリングの進捗状況をより詳細に把握するための機能が含まれます。SFPDMによってジニーメイはシングルファミリー関連の発行データを住宅ローン業界標準に合わせて配信できるようになりました。SFPDMが2022年4月に利用可能になって以来、シングル・ファミリーおよびマニファクチャード・ハウジング・ローンの発行体は、GinnieNETから積極的に移行し続け、最新アプリケーションを通じて総額140億ドルを証券化しました。ジニーメイは、発行体と協力して、ビジネスプロセスの円滑な移行に向けて取り組んでいます。





2022年のジニーメイ・ホリデーパーティを楽しむナレッジ管理部門のディレクター、ホワニータ・クルズ＝ラティマー氏。

住宅ローン担保証券化プラットフォームの最新化

ジニーメイの証券化「プラットフォーム」は、政府の保険または保証付きのローンを政府保証付き証券に変換するためにまとまって機能するシステムとプロセスで構成されています。このプラットフォームは、さまざまなプログラム参加者との間でローンやプール情報、担保、資金の移転に使われ、その機能を維持することはジニーメイの基本的な責任です。2022年から2023年にかけて、ジニーメイのアプリケーションをクラウドに移行することを中心にプラットフォームの最新化の取り組みが行われました。2022年10月22日、ジニーメイは、シームレスな移行の結果、運用に影響を与えることなく、最後のアプリケーション・セットのAWSクラウドへの移行を完了しました。2023年には、企業リスク・オフィス（OER）のバリュエーション・モデリング&モーゲージ・リサーチ（VMMR）モデリング・プラットフォームもAWSクラウドに移行されました。さらに、ジニーメイは、AWSクラウド・インフラストラクチャの下ですべてのITシステムとサービスを再度証明及び認証しました。これらのプロジェクトの完了により、ジニーメイはプラットフォームの実用性、適応性、セキュリティを大幅に改善し、将来に向けて態勢が整ったといえます。

最新化の取り組みの一環として、ジニーメイはデジタル担保プログラムを導入しました。これにより、政府保証住宅ローン部門の発行体と借り手は、住宅ローンのクロージングをペーパーレスで効率的かつ安全に行うことができます（eMortgage）。eMortgageという用語は一般的に、eClosingプラットフォームで署名され、実行時に公式のeRegistryに登録されるオリジナルの電子約束手形（eNote）と電子署名されたクロージング文書を使用することを指します。既存の連邦法と非常にセキュアな技術基準に基づくeMortgagesは、クロージング文書の追跡と配信の改善、データエラーの削減、リモート・オンライン・ノタリゼーション（RON）によるクロージングプロセスへのアクセス増など、借り手とジニーメイ発行体の双方に、効率の面で多くのメリットをもたらします。ジニーメイは、2021年1月にデジタル担保プログラムを通じて、初めての適格eNoteを証券化しました。2022年6月20日に、ジニーメイは試験段階を終了し、適格申請者に対して同プログラムを恒久的に開始しました。ジニーメイは、デジタル担保プログラムを定期的に評価し、すべてのジニーメイ発行体がRONを使用して委任状（POA）文書に署名できるような機能を拡張しました。さらに、デジタル担保承認参加者（eIssuer）は、前述のSFPDMプラットフォームにアクセスして、機能拡張された使いやすいインターフェイスを通してeNotesを証券化できます。2023年度時点で、13社の新たなeIssuer（電子発行体）とeSubservicers（電子サブサービサー）3社が追加されて同プログラムは2倍の規模となり、証券化されたeNotesは110,917本に上ります。デジタル担保を裏付けとして証券化されたジニーメイMBSは約299億ドルとなります。

LIBOR（ロンドン銀行間オファレート）から代替参照レートへの移行

2017年7月、英国金融行動監視機構（FCA）は、2021年12月31日以降、銀行にLIBORレートの提示を説得または強制しない意向を発表しました。それ以来、FCAやその他の公的機関は、エンドユーザーに対し、この日までにLIBORから移行する必要があることを強く勧告してきました。2021年3月5日にFCAは、インターコンチネンタル取引所（ICE）ベンチマーク管理局（IBA）との協議の結果、1週間および2か月物米ドルLIBORの発行を2021年12月31日以降停止することを発表しました。また、その他すべての米ドルLIBORは、2023年6月30日をもって停止されるか、または代表レートでないとみなされます。

以前に住宅都市開発省（HUD）長官によって承認されていたジニーメイのLIBOR移行計画は、実質的にFCAのガイダンスと一致しており、これまでその実施に伴うMBSプログラムとその参加者への影響は最小限にとどまっています。今後

も他の連邦機関を含む主要なステークホルダーと緊密に協力し、LIBOR の停止リスクが業務プロセスや財務業績に及ぼす影響を注意深く監視し、リスク軽減努力を続ける予定です。

2020 年 10 月には、2020 年 3 月以前に発行されたマルチクラス証券に、代替レート参照委員会（ARRC）推奨のフォールバック文言を遡及的に取り入れました。LIBOR 連動の既存契約にこの文言が追加されるに先立ち、2020 年 3 月には、2020 年 3 月 1 日以降に発行される政府機関のマルチクラス証券のうち、LIBOR 連動トランシェには、ARRC が推奨するフォールバック文言が含まれると発表されていました。ARRC の推奨文言をすべての既存および将来のジニーメイ・マルチクラス証券に採用することで、FCA が述べたとおり LIBOR が正式に停止されても、契約は SOFR（担保付翌日物調達金利）などの代替参照レートに移行できました。

MBS 証券のジニーメイの保証については、今後プールされるローン証券の一部は禁止されることになりました。これらの制限は、LIBOR に連動する変動金利ローンをジニーメイの保証

対象 MBS として証券化できないようにするものです。これまで LIBOR 連動の変動金利ローンが含まれていた特定の証券タイプについて、以下の変更が行われました：

- **ジニーメイ・シングルファミリー・フォワード・プログラム** - LIBOR ベースのシングルファミリー ARM は、ジニーメイ証券にプールできなくなりました。LIBOR ベースの ARM から ARM への条件変更ローンや正常化ローンも含め、すべての LIBOR に連動するシングルファミリー・フォワード ARM ローンは、2021 年 1 月 1 日を有効日として、ジニーメイ I 証券またはジニーメイ II 証券にプールすることはできなくなりました。2023 年 6 月 30 日以降、LIBOR 連動ローンとして組成された既存のシングルファミリー ARM ローンは、参照金利が適用可能な代替金利に変換されます。ARM ローンの金利改定日は、7 月 1 日、10 月 1 日、1 月 1 日、または 4 月 1 日です。従って、移行とすべての変換は 2024 年 7 月 1 日までに完了する予定です。

- ・ **ジニーメイ・リバース・プログラム** -LIBOR ベースのHECM（リバースモーゲージ）ARMはジニーメイ証券にプールできなくなりました。2021年3月1日より、LIBOR ベースのHECMの最初の参加は、HMBSに証券化できません。発行日が2021年2月1日以前のHMBSを裏付けているHECMローンに関連する後続の参加（つまり、最初の参加以外）は、引き続き、制約を受けることなく証券化できます。2023年5月30日、ジニーメイは既存のLIBOR ベースのHECMとHMBSの移行計画を発表しました。月次で金利が改定されるLIBOR ベースのHMBSは、2023年9月1日までに適用可能な代替指数に変換され、年次で金利が改定されるLIBOR ベースのHMBSは、2023年9月1日から代替指数への移行を開始します。
- ・ **ジニーメイ集合住宅プログラム** - 集合住宅プログラムにはLIBOR ベースのMBSはありません。
- ・ **ジニーメイ・マルチクラス・プログラム** -2021年9月、ジニーメイはスポンサーに対し、変動金利マルチクラス証券の新規発行にLIBOR 連動のREMIC クラスを含めることができる最終日は2021年12月31日であることを発表しました。2020年3月現在、変動金利マルチクラス証券の新規発行で適格な参照金利はSOFRです。

本報告書の日付において、ジニーメイの住宅ローンの大部分はLIBORにリンクされたものではありません。プールされた原資産の住宅担保ローンの中にはLIBOR 連動商品も含まれますが、今のところジニーメイへの影響は軽微とみなされます。参照金利が代替金利に置き換えられる既存の住宅ローンの場合、MBSの金利は、米国連邦所得税における固定投資信託として、MBSの扱いと同様に移行されます。現時点でのバランスシート分析にとどまらず、私たちは、変動金利債券にエクスポージャーがある一部の経済モデルでは、LIBORが変動要素として組み込まれていることを認め、この評価を通じて、保証資産と保証債務の双方を含め、ジニーメイの現在の財務諸表への影響は限定的であるとの結論に達しました。しかし、発行体のデフォルトが発生してジニーメイが新たなMSR（モーゲージ・サブシング権）を受け入れる場合は、LIBORから代替参照金利への移行は、今よりも大きな影響を与える可能性があります。したがって、当社は、市場活動や規制当局の発表と合わせて、バランスシートへの移行から予想されるすべての影響を引き続き評価していきます。

リスク要因

リスク管理

OER（オフィス・オブ・エンタープライズ・リスク）は、ジニーメイの企業全体的なリスク管理（ERM）プログラムを監督します。EMRプログラムは、当組織のリスク選好度を決め、戦略、予算、目的、主要業績評価指標（KPI）と整合させるものです。ERMには、環境、社会、ガバナンス（ESG）、サイバーセキュリティ、カウンターパーティ、財務管理、サードパーティ（例：請負業者）、不正行為、および業務上のリスクが含まれます。ジニーメイのERMアプローチは、リスクレベルと業績に重大な影響を与える可能性についてタイムリーで正確な情報を提供することで、リーダーシップによる使命と目標の達成に役立ちます。

信用リスク

信用リスクとは、別の当事者による財務上および/または契約上の義務の不履行または履行不能に起因する損失リスクです。ジニーメイは、借り手の信用リスク及びカウンターパーティの信用リスクにエクスポージャーがあります。

借り手の信用リスクとは、借り手による財務上および/または契約上の債務の不履行または履行不能に起因する損失リスクです。ジニーメイにとって、借り手の信用リスクは主に、債務不履行となり、解消および権利が消滅したジニーメイ保証MBS発行体から取得したローンで構成される非プール型ローン・ポートフォリオの住宅ローン資産と、ジニーメイのMBSガイドラインに従ってジニーメイ保証MBSプールから買い取り/買い戻されたローンで構成されます。ジニーメイの借り手の信用リスクにはまた、集合住宅ローンの借り手のデフォルトも含まれます。詳細情報は、注記4「オフバランスのリスクを伴う金融保証及び金融商品」と、注記7「住宅ローン」を参照してください。

カウンターパーティ信用リスクとは、発行体またはその他のカウンターパーティの債務不履行に起因する損失のリスクで、カウンターパーティには、受託者、モーゲージ・サービサー、文書のカストディアン、その他の関連機関が含まれますが、これらに限られません。ジニーメイは、カウンターパーティの信用リスク評価プロセスの一環として、発行体の財務・業務上の脆弱性、信用分析に加え、適用法令の非遵守や金利、その他の経済条件などによるデフォルトの可能性の証左など、いくつかの要因を検討します。詳細情報は、注記13「損失引当金」を参照してください。

信用リスクの集中

多数の発行体が同様の経済状況の変化から契約義務の履行能力に影響を受けやすい場合、信用リスクの集中が存在します。このような信用リスクの集中は、ポートフォリオ内で地理的な集中がみられる、または連邦保険 / 保証機関が集中している（ただしそれらに限りません）など、いくつかの要因の結果である場合があります。一般的にジニーメイ MBS プールにはさまざまな発行体があります。ジニーメイの発行体は、米国の全 50 州といくつかの米国領土、およびコロンビア特別区でローンを保有しており、これは地理的な集中リスクの軽減に役立ちます。連邦保険 / 保証機関の集中に起因するリスクは、これらの機関が深刻な不況時に契約義務を履行しないまたはできない場合に存在します。しかし、これら機関は連邦政府の支援を受けており、また、過去の景気後退時の実績に照らしても、ジニーメイではそのリスクは軽微であると考えます。

ジニーメイのローン・ポートフォリオ（プールされたものとされないものの双方）に影響する自然災害は年間を通じて発生しますが、通常は毎年のハリケーンシーズンに集中します。2023 年度は、自然災害によるジニーメイのローン母集団への影響は軽微でした。詳細は、注記 14 「信用リスクの集中」を参照してください。

モデル・リスク

ジニーメイは、モデルに使われる変数に関連する不確実性およびその測定が困難であることから、公正価値の変動リスクを負っています。特定の変数の変化に基づき、想定条件に対して推測値がどれだけ影響を受けるかなど、特定の判断の潜在的な影響に関しては、注記 10 「公正価値の測定」を参照してください。ジニーメイのモデリング・評価委員会は四半期ごとに会合し、すべての主要なモデルの想定条件と結果が適当であるかを判断し、四半期ごとの傾向を分析します。

モデル・リスクとは、誤ったモデルの入力と出力に基づいた決定の結果、悪い結果が生じる可能性です。OER ではモデルを用いて、住宅ローン、HMBS 債務、保証資産、関連保証債務、債権、貸付、その他偶発債務の価値を決定し、リスクを測定しています。OER は CECL（現在予想信用損失）の導入前、未収利息を含め、投資目的で保有する住宅ローンの貸倒引当金の測定にモデルも使用していました。OER は、モデルの開発、テスト、実装の責任を負います。

足元経済環境に応じた既存モデルの調整、例えばインフレ率の上昇、金利の上昇、新型コロナウイルス感染症の影響の残存などは主観的なものであり、経営陣による判断が必要です。ジニーメイは、モデルのパフォーマンスを積極的に監視し、観察と検証結果に基づいていつでも変更を加える態勢

にあります。OER は、モデルで予想される推定値の正確性と有効性を測定するために、毎年さまざまなモデル・テストを実施しています。さらに、独立した第三者企業がモデルを検証しています。

サイバーセキュリティ・リスク

ジニーメイの円滑な業務遂行には中核的でクリティカルな資産の保護が不可欠ですが、その複雑性は年々増すばかりです。悪意のあるサイバー攻撃者は攻撃方法を変え続け、防衛策を変えても高度に適応してきます。サイバー犯罪者はますます大胆に、政府機関や金融 / 銀行組織を狙うようになってきました。そのため、ジニーメイでは、ビジネスの変革を可能にする革新的なソリューションや人材育成に投資して、強力なサイバーセキュリティ・プログラムの開発と成熟に向けた取り組みを継続しています。

2023 年度には、独立した第三者機関によるサイバーセキュリティ評価の結果に基づいて、いくつかのイニシアチブを実施しました。評価段階では、様々な角度からジニーメイのサイバー・プログラムが測定されました。例えば、サイバー脅威の状況、全体的な IT エコシステムとクリティカルなビジネスプロセスの評価、組織構造、サイバーセキュリティの弱点、IT リソースの割り当てと投資などです。この評価では、米国のサイバーセキュリティ強化のための大統領令 14028 に含まれる原則の多くを早期に採用・遵守しているなど、ジニーメイのプログラムのいくつかの強みが強調されました。統合クラウド環境への移行におけるジニーメイの進歩は、他の連邦政府組織を先導する革新的なものです。

評価ではいくつかの長所が指摘されましたが、一方でプログラムの潜在的なギャップと弱点に関する貴重な洞察も得られました。これらの評価結果は、2024 年度以降の戦略計画と今後の投資を形作るものです。ガバナンスを基盤に、当社は、サイバーセキュリティの役割と責任の明確化、統一された基準の策定、方針手続きの公開、トレーニングと意識向上方法の改善などを通し、指摘事項の多くに対処するための道筋を付けました。さらに、ジニーメイは、サイバーセキュリティ・プログラムの目標達成に向けて社内リソースを増やしました。私たちは、技術に精通した分析能力を備えた人材への投資と育成、維持に取り組んでいます。

2024 年度には、これまで行ってきた投資や前進をベースに、レジリエンス（強靭性）とレディネス（準備性）を重視した戦略的取り組みを進めていく予定です。その中で、サイバーセキュリティ・リスクの測定と可視化を可能にするセキュリティツールの自動化と統合を推進し、ビジネスパートナーやサービスパロバイダーとの協働を強化していきます。また、インシデント対応、災害復旧、業務継続、その他のシミュレーション・

イベントをより総合的に実行する予定です。ジニーメイは、すべてのプログラム参加者と協力して、あらゆるリスクを監視し、リアルタイムで協力するとともに、サイバー攻撃を受ける可能性とその影響を軽減できるようにする必要があります。

社会と環境への影響

ジニーメイは、55 年前に設立されて以来、社会に影響を与えるリーディングカンパニーとして、伝統的に金融弱者とみなされるコミュニティのためにアフォーダブル住宅や住宅ローンへのアクセス拡大に貢献してきました。ジニーメイのプログラムと商品は、価値観に沿った債券投資という独特の機会を投資家に提供します。当社の商品を通じて、投資家は広大な流通市場にアクセスしつつ、環境や社会にポジティブな影響を与えることができます。

近年、環境、社会、ガバナンス（ESG）への取り組みが強化されている背景には、いくつかの要因があります。これらの要因の1つは気候の急激な変化です。自然災害の発生頻度と重大度が急激に増加し、私たちの地球は多くの環境課題に直面しています。もう一つの要因は、ESG 投資に対する投資家の関心の高まりです。ジニーメイは歴史的に流通住宅ローン市場を介して社会変革を推進してきました。このため、当社は、環境や社会にどのような影響を与えてきたかを示し、証券の構成内容に関するより深い洞察を提供する機会を増やしています。ESG 投資への投資家の関心の高まりにより、当社は新たな潜在需要を開拓して、これまで金融弱者のコミュニティに与えてきた影響力をさらに拡大することが可能になっています。

ジニーメイは、ESG 目標に向けてさらに前進するため、気候関連のリスクを軽減するとともに、ESG の機会を特定して追求する戦略的アプローチを開発しました。ジニーメイの戦略計画（ESG ジャーニーマップ）には、① ESG 評価、② ESG ロードマップ、③ 開示の強化、④ 物理的な気候リスク評価、という4つのステップが含まれます。これら4つのステップは、ジニーメイが短期、中期、長期にわたる戦略的な ESG 目標を特定・設定し、前進するのに役立つように設計されています。

以下のセクションでは、ジニーメイの使命と目標に関連する環境、社会、気候のリスク要因について、追加情報を提供します。

環境

過去数年間、ジニーメイは、借り手のコストを削減するだけでなく、環境にも優しい住宅投資にとって、いかにジニーメイ証券が役立つかという点に焦点を絞ってきました。ジニーメイ証券が環境に与える影響の開示における進捗状況の概要とタイムラインを以下に示します。

2021年と2022年

2021年、ジニーメイはFHAと提携して、グリーン住宅ローン保険割引プログラム（グリーンMIP）を認めました。グリーンMIPは、物件に省エネになる改良を加えたり、新たな「グリーン」物件に投資したりするよう借り手を促すことを目的としています。このプログラムでは、HUDが定義した特定のグリーンおよびエネルギー効率基準を満たす物件に対して、年間MIPレートが割引かれます。そのため、ジニーメイは、集合住宅MBSの開示に「グリーン」ステータスフィールドを追加することができました。2021年にジニーメイのMBSに「グリーン」ステータス項目が追加されたことにより、2022年には投下資本が増加し、その結果、ジニーメイは2022年最大のグリーン資産担保証券発行体として、気候債券イニシアチブ賞を受賞しました。これは、MBSプログラムにとって大きな成果です。この賞は、ジニーメイにとって環境面での大きな進展を示すものであり、環境へのプラスの影響を目指す他の証券のベンチマークとなります。

2023年

ジニーメイは、2023年度も、FHAが定義する省エネ窓や節水装置などの「グリーン」機能を備えた物件を識別する、集合住宅の「グリーンMBS」データをプールレベルで提供し続けています。2023年9月現在、ジニーメイ保証のMBS内で証券化された集合住宅グリーンローン（グリーン/マーケット、グリーン/アフォーダブル、グリーン/幅広くアフォーダブル）は1,961件です。

社会

ジニーメイはそのMBSプログラムを通じて、住宅所有へのアクセスを拡大することにより、低・中所得（LMI）世帯や退役軍人などを支援しています。以下に、すべてのアメリカ人にとってより公平な住宅金融システムを構築するという独自の価値提案をジニーメイが以下に伝えてきたか、その歩みを概説します。

2021年と2022年

2021年にジニーメイは、シングルファミリーMBS開示を強化し、ローンがどの程度低・中所得層をサポートしているのか情報を含めるようにしました。具体的には、これらの低・中所得層の地理情報を開示することで、投資家はプールに適用されるローンの数、ローンの割合、ローンの未払い元本残高（UPB）、UPB比率に関する統計情報をプールレベルで知ることができます。2022年にはジニーメイはMBSの開示を強化し、集合住宅証券に「アフォーダビリティ」のステータス



を含めるようにしました。「アフォーダビリティ」ステータスは、FHA が作成した「アフォーダビリティ」のコードを示します。

2023

ジニーメイ証券は、政府融資を通じて住宅所有を達成している多くの低所得世帯の人々に測定可能な形で大きなプラスの影響を与えています。2023 年度にジニーメイはそれに関する重要情報を投資家に伝えるという点で大きな進歩を遂げました。具体的には、投資家にこのメッセージを伝えるのに役立つ以下 4 つの主要プロジェクトを通じて ESG 関連の開示を強化しました。

1. **「ソーシャルボンド」ラベル** - ジニーメイは、シングルファミリー・フォワード MBS 目論見書で「ソーシャルボンド」ラベルを導入することを発表しました。これら MBS 目論見書の改訂は、環境面での進歩を強調するグリーンボンドラベル同様、歴史的に金融弱者となってきたコミュニティで住宅ローンへのアクセスを拡大しようとするジニーメイ・プログラムの構造的な側面を強調するものです。
2. **ソーシャル・インパクトと持続可能性のフレームワーク** - ジニーメイは、ソーシャル・インパクトと持続可能性に向けて重点分野とする 3 点、つまり ①対象集団、②アフォーダブル住宅、③グリーン住宅の概要を説明する、ソーシャル・インパクトと持続可能性のフレームワークを導入しました。このフレームワークは、ジニーメイの沿革、構造と米国政府との関係、提供する商品とサービス、持続可能性とインパクト開示などに関する詳細な背景情報を提供するものです。
3. **LMI (低・中所得層) 情報の開示** - ジニーメイは、2021 年 5 月に最初に公開された LMI 地理情報の補完を目的として設計された新しい LMI 情報の開示を始めることを発表しました。2023 年 9 月現在、ジニーメイ保証 MBS 内で証券化され、LMI に貸し付けられたローンは 3,192,718 件です。新たな開示情報は、LMI 借り手に貸し付けられた原債権の数、LMI ローンの総数に対する割合、MBS における LMI ローンの未払い元本残高 (UPB)、MBS の UPB 合計に対する LMI の UPB の割合を示すものです。
4. **総合的な ESG 指標の開示** - ジニーメイは、総合的な ESG 指標の開示を始めました。これは一部、前述の LMI 情報の開示にも基づくものです。総合的な ESG 指標は MBS データを視覚的に示すもので、投資家はジニーメイ・プログラムのプラスの影響と主要な ESG 指標を一目で見ることができます。

5. **ESG ウェブページ** - ジニーメイは ESG 関連リソースを提供する一定の場所として、ESG ウェブページを開設しました。このウェブページによって読者は ESG 関連情報に容易にアクセスし、ジニーメイの ESG への取り組みに関する理解を深めることができるようになります。

これらのイニシアチブにより、ジニーメイは、MBS の原資産となる担保がいかにかにポジティブなソーシャル・インパクトを達成し、アフォーダブル住宅の取得支援に役立っているかを可視化することができるようになりました。

ジニーメイは、MBS 商品によるプラスの影響に加えて、コミュニティのメンバーと積極的に関わり、職員のために包摂的な職場を構築することで、ソーシャルインパクトをさらに拡大しています。以下の「コミュニティ・エンゲージメント」と「人的資本管理」のセクションでは、これらの取り組みについて詳しく説明します。

コミュニティ・エンゲージメント

ジニーメイは、いくつかの地域奉仕イニシアチブに参加することで、さらなる地域社会の発展に貢献しています。たとえば、2022 年 12 月にはコミュニティの家族にホリデーシーズ



ンのギフトを送り、栄養を摂ってもらおうと、おもちゃと食品を寄付する運動を開催しました。2023年7月にはハビタットDC-NOVAに参加、ハビタット・フォー・ヒューマンティのスタッフが寄付された建材を回収・整理し、受け取るを手伝いました。最後に、ジニーメイは、食料不足と戦うための食料支援活動である「Feds Feed Families」に継続的に取り組んでいます。

人的資本管理

ジニーメイは対外的な社会的要因に焦点を当てる一方で、その従業員及びスタッフの献身、決意、協働が長期的な成功の主な原動力であると考えています。ジニーメイの Workforce Innovation Team (WIT) とジニーメイ Employee Engagement Council (GMEEC) は、仲間同士の社会的交流を通じて職員の帰属意識と絆を強めるため、チームビルディング活動を行っています。これらの活動を通じて、ジニーメイは職員とのエンゲージメントを強化するとともに、職員の満足度と定着率、能力を向上させたいと考えています。

WIT と GMEEC は、長期的な展望に立ったワークフォース・プランニング戦略の策定と、ダイバーシティ、公平性、公正性、インクルージョンをサポートしながら卓越した業績と説明責任の文化を促進および達成するためのイニシアチブに継続的に

注力しています。例えば、ジニーメイの「ブラウンバッグ & カフェ」の取り組みは、従業員が一堂に会して協力しながら、従業員エンゲージメントの強化や人的資源管理に関する洞察を強化するための重要なトピックについて議論する、貴重な機会を提供します。

これらの目的を達成することに加えて、ジニーメイはブラウン・バッグ・フォーラムを利用して、マーティン・ルーサー・キング・ジュニア牧師記念日や アフリカ系アメリカ人歴史月間、全国女性史月間、全国フェアハウジング月間、アジア太平洋アメリカ文化遺産月間、LGBTQIA プライド月間、全国ヒスパニック文化遺産月間など、特別な月間をハイライトしています。ジニーメイ・カフェのセッションで得られた洞察は、全組織での一連の集中トレーニング・ワークショップにつながりました。これらのワークショップで提供された情報により、従業員は、デリケートな話題のオープンな対話から団結とコミットメントを伴うアイデアの共有と意思決定を促進する効果的なコミュニケーション手法まで、さまざまなスキルを取得・強化できました。

これらの取り組みは、2022年に実施された全社的な混合スキル評価の結果に基づいて構築されたもので、ワークフォース・プランニングとサクセッション・プランニングの両方に対応したものです。スキル評価の目的は、高業績の人材プールと、スキルのギャップ（ジニーメイの従業員が現在有しているスキルと将来必要なスキル）を埋める機会を、以下の方法で特定することでした。

- a) 既存のニーズと将来必要なスキルのギャップを解消するための戦略的な募集、採用、維持計画の作成と実施
- b) リーダーシップ・コンピテンシーを開発することでリーダーシップの地位を目指す従業員に推奨するトレーニングについての助言
- c) 既存のジニーメイの従業員に推奨されるコンピテンシー別のトレーニングの特定

気候リスク

ここ数年、ジニーメイは気候変動に関連するリスクの特定と管理にますます力を入れるようになってきました。以下に、2021年以降のジニーメイの進捗状況をまとめます。

2021年と2022年

2021年5月20日に発表されたバイデン大統領の「気候関連金融リスクに関する大統領令」に基づき、ジニーメイは「気候関連金融リスクの一貫した、明確で理解可能・比較可能、



かつ正確な開示」という連邦政府の期待に応えるべく取り組みを開始しました。ジーニーメイが気候リスクの評価とともにとった行動は、政府機関が次のような戦略を策定する必要性を述べた大統領令の使命に沿ったものでした：

- 連邦政府のプログラム、資産、負債に対する気候関連財務リスクの測定、評価、軽減、開示
- 米国経済の温室効果ガス排出量を遅くとも 2050 年までにネットゼロにし、世界の平均気温上昇を 1.5°C 以内に抑え、気候変動の深刻かつ慢性的な影響に適応するための資金調達ニーズに対応
- 民間投資と公共投資が資金ニーズを満たす上で互いに補完的な役割を果たすことができる分野の特定

2022 年度にジーニーメイは、当組織、コミュニティ、および住宅市場一般が直面する気候リスクを特定するための当初フレームワークを開発しました。住宅ローン業界とジーニーメイの使命を遂行する能力に重大な影響を与える可能性のある気候リスク要因の特定を支援するために、外部のベンダーが採用されました。

2023

2023 年度にジーニーメイは、過去数年間に実施してきた作業を基に、密に監視すべき 2 種類の気候関連リスクを特定しました。

- **物理的リスク** - 資産への直接的な損害やサプライチェーンの混乱による間接的な影響が含まれます。考慮すべき物理的リスクには以下が含まれますが、これらに限定されません：現在の MBS ポートフォリオの地理的分布と、さまざまな自然災害からのリスクの可能性（洪水、山火事、暴風雨など）。地域別の気象関連自然災害に起因する過去の予想損失の推定値。そして、極端な熱、海面上昇、その他の降水量の変動による建物の安全性と安定性への影響。
- **移行リスク** - 低炭素経済への移行に向けた広範な政策、法律、技術、市場面での変化が含まれます。考慮すべき移行リスクには以下が含まれますが、これらに限定されません：借り手の住宅所有コストと発行体の運営コストの増加。気候変動の影響を受ける地域における資産価値の低下。人口移動と適応要件。環境に配慮した MBS 商品への投資家の関心のシフト。風評リスクの増大。

現在、ジーニーメイの内部リスクモデルは、これまでに自然災害が発行体やプールされた / されていない債権に与える影響を暗黙のうちに捉え、対処しています。ジーニーメイは、洪水



国際市場担当マネージングディレクターのアルベン・ラム氏や、証券業務オフィスの上級ビジネスアナリスト、ディエゴ・レギサモン氏を含め、ジーニーメイのプレゼンに熱心に耳を傾ける聴衆。



マップのような引受ツールは性質上後ろ向きで、自然災害の効果的な予測にはならない可能性があることを認識しています。気候データの利用可能性の高まりと進化、および気候変動による気象事象のより頻繁で厳格な観測（およびそれに伴う記録的なコスト）に対応して、ジニーメイは将来的に資産およびポートフォリオ・レベルの気候リスク・エクスポージャーのモニタリングと分析を強化する予定です。

2023 年度にジニーメイは、より高度なモデリングツールを開発し、今後数の気候リスク分析をアップデートするためのリソースを追加しました。さらに、ジニーメイは HUD の気候・環境ジャスティス・ワーキンググループに積極的に関与し、気候関連のリスクを考慮する際、歴史的に低代表グループとなってきたコミュニティの潜在的なニーズを含めるためのアイデアを模索しています。ジニーメイは、気候リスクモデリングに関する業界慣行リサーチに基づいて、企業リスク分析フレームワークに予想ベースの気候リスクモデルを組み込む計画を開発中です。政府機関、業界団体、気候リスクの専門家との協力により、計画の策定と実施に向けた情報が提供されています。

会計ガバナンス

監査レディネス

米国 住宅都市開発省監査総監室（OIG）は、2020 年以降、ジニーメイの財務諸表に対して強調区分なしの監査意見を発行しています。これはジニーメイによる監査レディネスへの取り組みを通じて達成できたものです。そのためジニーメイは長年にわたり、テクノロジー、インフラ、人材に多額の投資を行ってきました。

標準化された監査可能な財務記録への取り組みの中心となるのは、ジニーメイのサブレジャー・データベース（SLDB）ソリューションです。これにより、ジニーメイは住宅ローン債権のサービシング・データを、米国会計基準（GAAP）とジニーメイの会計方針に準拠して適切に計上する統合システムの中でローンレベルの会計エントリに変換できます。SLDB ソリューションにより、ジニーメイの担当者は、プールされていない資産ポートフォリオの追跡と報告に必要な不可欠な会計処理、報告作成、データ処理、技術、および監視タスクをより効果的に実行できるようになりました。

SLDB ソリューションが最初に通年で運用されたのは 2020 年度でしたが、ジニーメイはその成果を土台として、2021 年度から 2022 年度、2023 年度にかけて既存技術の自動化、標準化、最新化を行い、効率を向上させました。SLDB における HECM ローンの処理に関しては、前年度に半自動化ソリューションが実装されました。2022 年 12 月に消滅した発行体の HECM ポートフォリオのオンボーディングには多大な

手作業が必要でしたが、SLDBと半自動化ソリューションによってタイムリーにオンボードを行うことができました。他のローンレベルの資産と同様に、HECMローン処理を完全に自動化する取り組みも継続しており、会計業務のさらなる最適化と報告・ガバナンス手順の自動化が計画されています。ジニーメイの既存の機能と予定されている機能強化により、HECMポートフォリオにさらに追加分をオンボードする必要が生じた場合でも、業務と監査の準備は整っています。

また、ジニーメイは、会計方針ガバナンスの強化や業務効率化のための主要プロセスの改善など、内部統制全般の強化にも重点を置いています。これらの活動は、戦略目標の達成と、財務諸表全体の信頼性を高める上で、ジニーメイの財務部門におけるダイナミックな変革の促進に役立っています。2022年度および2023年度に、ジニーメイは監査レディネスと強調区分なしの監査意見を維持するため、過年度の指摘事項や勧告に対してタイムリーに処理を完了するよう取り組んできました。

内部統制

ジニーメイの経営陣は、1982年連邦管理者財務公正法（FMFIA）および1996年連邦財務管理改善法（FFMIA）の目的が組織全体で満たされていることを合理的に保証するための内部統制を確立、維持および評価する責任があります。OMB（米国大統領府行政管理予算局）通達番号 A-123（経営管理者のERMと内部統制の責任）は政府機関がFMFIAおよびFFMIAの要件を満たすために従うべき指針を定めています。ジニーメイの経営陣は、報告・財務・業務・コンプ

ライアンスのリスクを軽減するための強力な内部統制環境を実施徹底する責任があります。また、ジニーメイのOERは、内部統制評価やERM活動の実施、他のプログラムオフィスとの調整によるモニタリング評価と結果の評定、そうした結果のHUDへの報告など、組織の内部統制の枠組みを指導・管理します。これらの評価、レビュー、発行体および請負業者の継続的なモニタリングにより、ジニーメイは内部統制を強化し、財務状況や業績に悪影響を及ぼすリスクを最小限に抑えることができます。さらに、経営者は、これらをまとめて評価することで、HUDへの財務報告において内部統制の不備がある場合には保証表明を作成し、ジニーメイの財務諸表の監査可能性を確保することができます。

OMB通達 A-123号のERMコンポーネントに関しては、ジニーメイは要件を満たし、2022年度時点で、同通達に従って基準を満たしています。ジニーメイは、各プログラムオフィスの業務に関連するリスクを識別、分類、報告するために標準的な3段階のリスク分類法を開発しました。各プログラムオフィスは、毎年評価されます。これらの結果はまとめて分析され、HUD幹部に提出されるジニーメイのリスク登録簿に集計されます。ジニーメイの経営陣はまた、このリスク登録簿を使用して、組織の課題を理解し、ジニーメイのERMプログラムの活動に優先順位を付けます。

ジニーメイは、OMB通達 A-123改訂版の要件を満たすため、2019年度に管理内部統制プログラムを根本的に見直し、ERMと財務報告の内部統制（ICFR）を統合しました。この構造的な変更は、改訂版OMB通達 A-123と、会計検査院



の「連邦政府における内部統制の基準」（「グリーンブック」）の要件を反映し、リスク及び統制に関する ICFR のみの見解に ERM を統合したものです。OER は、適切なリソース、責任、ガバナンスを調整して改訂プログラムを確立し、リスク管理と統制評価戦略の指針となる 3 年計画を実施、その一方で、A-123 報告要件を遵守するための年次評価サポートを提供しました。

ジニーメイは、この堅牢な統合 A-123 戦略を 2019 年度から実施、その後も継続しています。2022 年度および 2023 年度において、ジニーメイは包括的な文書化を継続し、プールされていない資産を含む、重要な財務諸表の項目および取引区分に対応した内部統制の評価を実施しました。ジニーメイは、この評価結果およびその他のプログラム強化の結果に基づき、2022 年度および 2023 年度において内部統制が適切に設計され、有効に運用されていることを合理的に保証することができました。

さらに、ジニーメイは、連邦財務管理システム要件、連邦会計基準、および取引レベルにおける米国標準総勘定元帳という 3 つの FFMIA 必須要件に実質的に準拠するための財務管理システムを確率・維持しています。ジニーメイは毎年、財務管理システムが必須要件に実質的に準拠しているかどうかを評価します。2022 年度および 2023 年度について、ジニーメイは、財務管理システムならびに、OMB 通達 A-123 付録 D (FFMIA 実施ガイドライン)、連邦情報セキュリティ近代化法 (FISMA)、および OMB 通達 A-123 (経営管理者の ERM と内部統制の責任) への準拠状況のレビューを完了しました。このレビューに基づき、ジニーメイは、すべての財務管理システムが FFMIA、FISMA、および OMB 通達 A-123 に実質的に準拠していることを報告しました。

強力な内部統制環境に対する経営陣のコミットメントの一環として、ジニーメイは、すべてのプログラムオフィス間における効果的なコミュニケーションを通じた内部統制の適時適用ならびに、組織全体で一貫した会計取引が適用されることを徹底するための方針、手順、および関連プログラムのレビューに引き続き注力しています。

その他の重要情報

CECL (現在想定信用損失) 基準の適用による影響

米国財務会計基準審議会 (FASB) は 2016 年 6 月、会計基準アップデート (ASU) 第 2016-13 号、金融商品—信用損失 (トピック 326) : 金融商品の信用損失の測定を公表し、その後 ASU 第 2019-04 号、ASU 第 2019-05 号および ASU 第 2019-11 号によって修正しました。これらの ASU (総称して「CECL 基準」) は、金融商品をまとめて減損評価す

る際の評価手法を既存の発生損失方法から全期間の予想損失を反映した方法に置き換えるものであり、見積りを作成するためには合理的で裏付け可能な予測情報を幅広く考慮する必要があります。ジニーメイは、修正遡及アプローチを用いて、2022 年 10 月 1 日を期初とする年度からこの指針を採用しています。ジニーメイは、投資目的で保有する住宅ローンに対して、未収利息、正味関連払い戻し可能コスト債権を含め、公正価値オプションを選択しており、保証義務の偶発部分と住宅ローン担保証券プログラム保証の損失責任に関して、全期間の予想信用損失を認識する必要があります。

ジニーメイは、このガイダンスの適用に先立ち、データ要件の評価を完了し、公正価値および信用損失の見積り方法、プロセス、システム、統制に必要な変更を加えました。ジニーメイはまた、完全なエンドツーエンドの引当金プロセスのモデル検証と複数のテストを完了しました。

この会計方針を採用したため、ジニーメイは、影響を受ける財務諸表の項目に一回限りの修正を加え、その結果、公正価値で保有する住宅ローンからの実現利益 1 億 7,140 万ドル、モーゲージ担保証券プログラム保証の損失債務増加分 1 億 1,620 万ドル、米政府の投資関連増加分 5,520 万ドルを計上しました。

重要な会計上の見積り

ジニーメイの会計方針の中には、管理者に見積りや判断を義務付けるものがあり、それは年次財務諸表の金額に影響を与えます。ジニーメイは、重要な判断も含めて、見積り方法が適切にレビューされ、毎年一貫して適用されていることを徹底するための方針、手順および内部統制を確立しています。当然ながらそのような推定や判断は、程度はさまざまですが不確実性を伴います。したがって、現在財務諸表に計上されている一定の金額は、新たに入手可能となる情報及びその他の事実や状況の変化によって将来調整される可能性があります。重大判断を含むジニーメイの重要な会計上の見積りの概要は以下のとおりです。



CECL 基準採用によって影響を受けた重要な会計上の見積り

- **公正価値で測定される項目** - ジニーメイは、一部の資産および負債を公正価値で計上しています。保証資産はこれまでも現在も、各報告期間の末日現在、経常ベース公正価値で測定されています。ジニーメイは、フォワードモーゲージ・ローン、リバースモーゲージ・ローン及び HMBS 債務について公正価値オプションを選択しており、これらも各報告期間の末日現在、経常ベースで測定されます。取得物件 (AP) は取得後、低価法 (LOCOM) で報告されるため、非経常ベースで公正価値を測定します。

公正価値の見積りには、判断が必要です。必要とされる判断のタイプとレベルは、ジニーメイが入手できる観察可能な市場情報の量に大きく依存します。公正価値で測定されるすべての資産は、内部で開発された評価モデルおよびその他の評価手法を使用しており、観察不能インプットが多く含まれるため、会計基準コード化体系 820 に基づき、評価ヒエラルキーのレベル 3 に分類されます。前述の資産および負債の公正価値を決定するためのジニーメイのプロセスの詳細は、注記 2 「重要な会計方針および会計慣行の要約」と注記 10 「公正価値の測定」を参照してください。

CECL 基準採用前の重要な会計上の見積り

- **損失引当金の見積り**—ジニーメイの貸借対照表では、投資のために保有されている住宅ローンは未収利息を含めて、引当金を控除した金額で報告されています。この引当金は、各貸借対照表の基準日において予想される信用損失を反映するために、プールされていないローンの帳簿価額を調整することを目的としています。(ASC450-20、偶発事象—偶発損失の要件に従って) まとめて評価される大規模な同種ローングループについては、ジニーメイは、例えば当該ローンに付保される保険または保証の種類(FHA、VA、RD、PIH) など共通のリスク特性に基づいて、または保険のないローンとして、住宅ローンを集計します。貸倒引当金は、過去の貸倒実績及び保険回収実績に基づく統計モデルを用いて見積もります。また、場合によって、見積りには定性要因も含まれます。貸付金およびリース債権に対する損失引当金(ALLL)の増加につながる要因の変化には、例えば以下があります：

- » 差し押さえ期間の増加
- » 住宅価格の下落
- » ポートフォリオの延滞率の増加

また、ジニーメイは、現在の情報に基づき、ローン契約の契約条件に沿った返済と金利支払が見込まれない場合は、当該ローンの減損を考慮します(ASC 310-10、受取債権—全体の要件に基づく)。ジニーメイは、将来の予想キャッシュフローの現在価値に基づいて減損を算出します。詳細は、注記7「未払金を含む、投資目的で保有する住宅ローン、正味金額」を参照してください。

オフバランス・シート項目

ジニーメイは通常業務において、将来のMBS発行の保証をコミットしますが、これらのコミットメントは貸借対照表では認識されません。これらのコミットメントは、当該証券が発行された時点、または当該コミットメント期間が満了した時点で終了します。一戸建て住宅ローンの発行体の場合は12カ月、集合住宅ローンの発行体の場合は24カ月です。MBSのコミットメント残高は、2022年度は1,579億ドル、2023年度は1,408億ドルでした。ジニーメイは、以前に発行体に対して承認されたコミットメント金額から、プールまたはローン・パッケージのリクエストを制限できるということもあり、このコミットメント残高は、ジニーメイの実際のリスクを示すものではありません。

ジニーメイの信用損失に対するオフバランス・エクスポージャーのうち、最もリスクが高いのは、第三者が保有するMBSの元本残高(2023年9月30日現在2.5兆ドル、2022年9月30日現在2.3兆ドル)に関連するものです。最大エクスポージャーは、ジニーメイが原担保に対する権利を行使することで受け取る保険、リコース、または回収の可能性を考慮していないため、ジニーメイの実際のエクスポージャーを代表するものではありません。ジニーメイの保証債務は、2023年9月30日時点で94億ドル、2022年9月30日時点で90億ドルを認識しています。

全体的な契約義務

ジニーメイは定期的に、強制執行可能な法的拘束力のある購入および販売契約(PSA)に関連して、特定の表明・保証を行ったり、補償したりします。これらの契約に基づき、ジニーメイは、以前に第三者に売却されたローンを買戻したり、ローンが変更された、またはFHA、VA、USDA、もしくはPIHによって保険/保証されていない場合に購入者に損失を補償したりする義務がある場合があります。これらの契約下における偶発債務として、2023年9月30日時点で1万7,300ドル、2022年9月30日時点で3万200ドルが認識されています。

金融システムの強化と自動化

2023年度を通してジニーメイは金融システムやそれを支えるアプリケーションを強化するイニシアチブを継続しました。そうした努力により、ジニーメイではエンドツーエンドの自動財務報告が整備され、将来のビジネスおよびワークフロー要件に対応するため継続的に準備を整えています。主なイニシアチブと強化措置を以下に示します。

- **SLDBの機能強化**—前述の通り、SLDBは今も監査レディネスを維持するための重要なアプリケーションです。また、CECL基準の導入と、消滅した発行体のHECMポートフォリオをオンボーディングする際にも極めて重要な役割を果たしました。そのため、ジニーメイは業務効率を改善するためにSLDBの最新化に投資を続け、特にクラウドへの移行やサブサービサーが受け取るデータの標準化などを中心に取り組みました。
- **予算トランスフォーメーション(BT)とエンタープライズ・プランニングおよび予算クラウドサービス(EPBCS)**—BTプロジェクトは、ジニーメイを新しい予算管理アプローチに移行し、より戦略的で長期的な財務計画を可能にするもので、連邦政府の資金に対する投資収益率を最大化することを目指します。

2023 年度及び 2022 年度の監査報告



OFFICE of
INSPECTOR GENERAL

★ ★ ★ ★
UNITED STATES DEPARTMENT OF
HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT

連邦政府抵当金庫 2023 年度および 2022 年度 財務諸表監査

監査報告番号：2024-FO-0001

2023 年 11 月 13 日

米国住宅都市開発省
財務監査部 | 監査総監室

日付： 2023 年 11 月 13 日

宛先： 連邦政府抵当金庫総裁 (T)
アラナ・マッカーゴ

// 署名 //

差出人： 副監査監察官 (GA)
キラール・S・ホワイト

件名： 連邦政府抵当金庫の 2023 年度および 2022 年度財務諸表に関する独立公認会計士監査報告書の送信

添付文書は、米国住宅都市開発省 (HUD) 監査総監室 (OIG) による連邦政府抵当金庫 (ジニーメイ) の 2023 年度および 2022 年度財務諸表の監査の結果、ならびに財務報告に対する内部統制ならびに法律、規制、契約および助成金契約ならびにその他の事項の遵守に関する報告書です。

私たちは、2023 年および 2022 年の 9 月 30 日現在の同日を期末とする会計年度に関するジニーメイの財務諸表を監査し、ジニーメイの (1) 財務報告に対する内部統制、ならびに (2) 法律、規制、契約および助成金契約ならびにその他の事項の遵守に関する報告を提供するため、独立公認会計士事務所 CliftonLarsonAllen LLP (CLA) と契約を締結しました。CLA と私たちの契約により、監査は、米国の一般に認められる政府監査基準、行政管理予算局の監査要件、ならびに完全性および効率性に関する米国政府監査院および監察総監委員会の財務監査マニュアルに従って行われる必要がありました。


ジニーメイの監査において、CLA は、以下を報告しました。

- 2023 年および 2022 年の 9 月 30 日現在の同日を期末とする会計年度に関するジニーメイの財務諸表は、米国の一般に認められる会計原則に従って、すべての重大な点において、適正に示されたこと。
- 実行される限定的な手続きに基づき、財務報告に対する内部統制において、2023 年度について、重大な欠点または重要な不備¹が存在しないこと。
- 2023 年度について、適用される法律、規制、契約および助成金契約の規定またはその他の事項の不遵守に関する報告すべき問題がないこと。

¹ 重大な欠点とは、財務報告に対する内部統制の不備または不備の組み合わせがあり、その結果、ジニーメイの財務諸表の重大な虚偽記載が適時に防止、発見または修正されない合理的な可能性があることです。重要な不備とは、重大な欠点よりも深刻ではないが、ガバナンス責任者による注意に値する程度に重要である財務報告に対する内部統制の不備または不備の組み合わせです。

監査局 | 監査総監室

451 7th Street SW, Room 8180, Washington, DC 20410 | www.hudoig.gov



契約に関連して、私たちは、CLA の報告書および関連する記録を審査し、その担当者に質問しました。私たちの審査は、米国の一般に認められた政府監査基準に基づく財務諸表の監査とは異なり、ジニーメイの財務諸表、または (1) ジニーメイの財務報告に対する内部統制の有効性、ならびに (2) ジニーメイによる法律、規制、契約および助成金契約もしくはその他の事項の遵守についての結論に関して、意見の表明を可能にすることを目的としたものではなく、私たちは上記に関する意見を表明しません。CLA は、添付された 2023 年 11 月 13 日付の独立監査人報告書およびそのなかで表明された結論について責任を負っています。私たちの審査では、米国の一般に認められた政府監査基準について、すべての重大な点において、CLA が遵守しなかった事例は明らかになりませんでした。

修正監察総監法は、OIG が OIG ウェブサイト上でその報告書を掲示することを義務づけています。したがって、この報告書は、<https://www.hudoig.gov> に掲示されます。

この報告書について質問または意見がある場合は、監査長官プリタニー・ウィングにお電話 ((202) 320-7296) ください。

監査局 | 監査総監室

451 7th Street SW, Room 8180, Washington, DC 20410 | www.hudoig.gov



独立監査人報告書

米国住宅都市開発省
監察総監

連邦政府抵当金庫
総裁

連邦政府抵当金庫（ジニーメイ）の2023年度および2022年度財務諸表の監査において、当事務所は、以下のとおり判断しました。

- 2023年および2022年の9月30日現在の同日を期末とする会計年度に関するジニーメイの財務諸表は、アメリカ合衆国（米国）の一般に認められる会計原則に従って、すべての重大な点において、適正に示されていること。
- 2023年度について、当事務所が実行した限定的な手続きに基づき、財務報告に対する内部統制に重大な欠点がないこと。
- 私たちが検証した適用される法律、規制、契約および助成金契約の規定ならびにその他のいかなる事項についても、2023年度について、報告すべき不遵守がないこと。

以下のセクションでは、以下について詳述します。(1) 財務諸表に関する報告（アニュアルレポートに含まれる必要な補足情報（RSI）¹およびその他の情報²が含まれます）、(2) 財務報告に対する内部統制についての当事務所の報告、(3) 法律、規制、契約および助成金契約ならびにその他の事項の遵守に関する当事務所の報告、ならびに(4) 当事務所の監査報告に対するジニーメイの回答。

財務諸表の監査に関する報告

意見

当事務所は、添付されたジニーメイの財務諸表を監査しました。この財務諸表は、2023年および2022年の9月30日現在の貸借対照表、関連収支計算書と米国政府資本の増減、ならびに同日を期末とする会計年度のキャッシュフロー、ならびに財務諸表の関連する注記から構成されています。

当事務所の意見によれば、上記のジニーメイの財務諸表は、米国の一般に認められる会計原則に従って、すべての重大な点において、2023年および2022年の9月30日現在のジニーメイの財務状況、ならびに収支計算書と米国政府資本の増減、ならびに同日を期末とする会計年度のキャッシュフローを適正に示しています。

¹ RSIは、財務諸表に含まれる「経営陣による説明と分析」から構成されています。

² その他の情報は、RSIおよび監査人報告以外の財務諸表に含まれる情報から構成されています。

CLA（CliftonLarsonAllen LLP）は、CLA グローバルの独立ネットワーク・メンバーです。[CLAGlobal.com/disclaimer](https://www.claglobal.com/disclaimer) を参照してください。

独立監査人報告書（続き）

意見の根拠

当事務所は、米国会計検査院長官が公表した政府監査基準（政府監査基準）に定める財務監査に適用される基準および行政管理予算局（OMB）告示番号 24-01、連邦財務諸表の監査要件（OMB 告示 24-01）のガイドラインに従って、監査を行いました。それらの基準に基づく当事務所の責任は、当事務所の報告の「財務諸表の監査に対する監査人の責任」のセクションに詳細に記載しています。当事務所は、当事務所の監査に関する関連倫理要件に従って、ジニーメイから独立して、その他の倫理的な責任を満たす必要があります。当事務所は、当事務所が入手した監査証拠が十分であり、当事務所の監査意見に関する根拠を提供するのに適切であると考えています。

財務諸表に対する経営陣の責任

経営陣は、(1) 米国の一般に認められる会計原則に基づく財務諸表の作成および適正表示、(2) 米国の一般に認められる会計原則に基づく RSI の作成、測定および表示、(3) アニュアルレポートに含まれるその他の情報の作成および表示、ならびにその情報と監査済み財務諸表および RSI との間の整合性の確保、ならびに (4) 不正または過失のいずれによるかを問わず、重大な虚偽記載のない財務諸表の作成および適正表示に関連する効果的な内部統制の設計、実施および維持について責任を負っています。

財務諸表を作成するにあたり、経営陣は、全体を検討して、相当の期間中、継続企業として継続するジニーメイの能力について、相当な疑念を提起する状況または事象があるかどうかを評価する必要があります。

財務諸表の監査に対する監査人の責任

当事務所の目的は、(1) 不正行為または過失のいずれによるかを問わず、全体としての財務諸表に重大な虚偽記載がないかどうかについて合理的な確信を得て、(2) 当事務所の意見を含む監査人報告書を発行することです。合理的な確信とは、高水準の確信ではあっても、絶対的な確信ではないため、重大な虚偽記載または重大な欠点が存在する場合であっても、政府監査基準に従って行われる財務諸表の監査が常にそれを検出することを保証しません。不正行為が共謀、偽造、意図的な省略、不実記載または内部統制の無効化を伴う場合があるため、不正行為に起因する重大な虚偽記載を発見しないリスクは、過失に起因する場合よりも高くなります。省略を含む虚偽記載は、個別に、または全体として、財務諸表に基づき合理的な利用者が行う判断に影響を与える相当な可能性がある場合、重大であるとみなされます。

政府監査基準に従って監査を行うにあたり、当事務所は以下を行います。

- 監査の全体にわたって、専門家としての判断力を行使して、専門家としての懐疑心を維持すること。
- 不正行為または過失のいずれによるかを問わず、財務諸表の重大な虚偽記載のリスクを確認および評価し、それらのリスクに対する監査手続きを設計および実行すること。そうした手続きには、財務諸表の金額および開示に関する証拠の試験的な検討が含まれます。
- ジニーメイの財務報告に対する内部統制の有効性に関する意見を表明するためではなく、その状況において適切な監査手続きを設計するため、当事務所の財務諸表の監査に関連する内部統制を理解すること。したがって、そのような意見は表明されません。

独立監査人報告書（続き）

- 用いられる会計方針の妥当性および経営陣が行う重要な会計上の見積りの合理性を評価するとともに、財務諸表全体の表示を評価すること。
- 当事務所がその状況において必要とみなすその他の手続きを実行すること。
- 当事務所の判断によれば、相当の期間中、継続企業として継続するジニーメイの能力について、相当な疑念を提起すると全体としてみなされる状況または事象があるかどうかについて結論を下すこと。

当事務所は、とりわけ、計画された監査の範囲およびタイミング、重要な監査結果、ならびに当事務所が財務報告監査中に確認した特定の内部統制関連事項に関して、ガバナンス責任者と情報交換する必要があります。

必要な補足情報

OMB 告示 24-01 は、財務諸表を補足するために RSI を表示することを義務づけています。当該情報は、経営陣の責任であり、財務諸表の一部ではありませんが、OMB によって義務づけられており、OMB は、適切な経営上、経済上または歴史上の文脈に財務諸表を置くための財務報告の重要な要素であるとみなしています。

当事務所は、政府監査基準に従って、特定の限定的な手続きを RSI に適用しました。これらの手続きは、(1) RSI を作成するために用いる方法についての経営陣に対する質問、ならびに (2) 当事務所の質問に対する経営陣の回答、財務諸表および当事務所が財務諸表の監査から入手したその他の知識と RSI との整合性についての比較から構成されており、これは、これらの限定的な手続きによって確認された省略または OMB ガイドラインからの重大な逸脱があった場合、これを報告するためです。当事務所は、RSI を監査しておらず、RSI に関する意見を表明せず、RSI に関する保証を提供しません。これは、当事務所が適用した限定的な手続きが、意見の表明または保証の提供に十分な証拠を提供しないためです。

その他の情報

ジニーメイのその他の情報には広範囲にわたる情報が含まれ、その一部は財務諸表に直接関連していません。この情報は、追加の分析のために表示されており、財務諸表の必要な一部または RSI ではありません。アニュアルレポートに含まれるその他の情報については、経営陣が責任を負います。その他の情報には、財務諸表およびそれに基づく当事務所の監査人報告書が含まれません。財務諸表に関する当事務所の意見は、その他の情報を対象としておらず、当事務所は、意見または意見に基づくいかなる保証も表明しません。

当事務所による財務諸表の監査に関連する当事務所の責任は、その他の情報を読み、その他の情報と財務諸表との間に重大な不一致が存在するかどうか、またはその他の情報にその他の点で重大な虚偽記載があると思われるかどうかを検討することです。実行した業務に基づき、その他の情報の未修正の重大な虚偽記載が存在すると当事務所が結論を下した場合、当事務所は、当事務所の報告書にそれを記載する必要があります。

独立監査人報告書（続き）

財務報告に対する内部統制についての報告

当事務所によるジニーメイの財務諸表の監査に関連して、当事務所は、後述する当事務所の監査人の責任に従って、ジニーメイの財務報告に対する内部統制を検討しました。

財務報告に対する内部統制についての当事務所による検討の結果

当事務所による内部統制の検討は、後述する限定的な目的のためのものであり、重大な欠点もしくは重要な不備となる可能性がある内部統制におけるすべての不備の確認またはジニーメイの財務報告に対する内部統制の有効性に関する意見の表明を目的としていませんでした。これらの制限を前提として、当事務所の 2023 年度の監査中、当事務所は、当事務所が重大な欠点であるとみなす財務報告に対する内部統制における不備を確認しませんでした。しかしながら、確認されていない重大な欠点または重要な不備が存在する可能性があります。

内部統制における不備が存在するのは、統制の設計または運用により、通常の割り当て職務を履行する過程において、経営陣または従業員が適時に虚偽記載の防止、発見および修正を行うことができない場合です。設計における不備が存在するのは、(a) 統制の目的を達成するのに必要な統制がない場合、または (b) 既存の統制が適切に設計されておらず、設計どおりに統制が機能する場合であっても、統制の目的が達成されない場合です。運用における不備が存在するのは、適切に設計された統制が設計どおりに機能しない場合、または統制の実行者が効果的に統制を実行するのに必要な権限もしくは能力を有しない場合です。重大な欠点とは、財務報告に対する内部統制の不備または不備の組み合わせがあり、その結果、事業体の財務諸表の重大な虚偽記載が適時に防止、発見または修正されない合理的な可能性があることです。重要な不備とは、重大な欠点よりも深刻ではないが、ガバナンス責任者による注意に値する程度に重要である財務報告に対する内部統制の不備または不備の組み合わせです。

当事務所の 2023 年度の監査中、当事務所は、当事務所が重大な欠点または重要な不備であるとみなさないジニーメイの財務報告に対する内部統制の不備を確認しました。それにもかかわらず、これらの不備は、ジニーメイ経営陣の注意に値します。当事務所は、ジニーメイ経営陣にこれらの事項を伝えており、適切な場合、別途それらについて報告します。

財務報告に対する内部統制についての当事務所の検討の結果の根拠

当事務所は、政府監査基準および OMB の監査ガイドラインに従って、ジニーメイの財務報告に対する内部統制に関連する手続きを実施しました。

財務報告に対する内部統制に関する経営陣の責任

ジニーメイの経営陣は、(1) 不正または過失のいずれによるかを問わず、重大な虚偽記載のない財務諸表の作成および適正表示に関連する財務報告に対する効果的な内部統制の設計、実施および維持、(2) 合衆国連邦法規集第 31 編第 3512 条 (c)、(d) (一般的に連邦管理者財務健全法 (FMFIA) と呼ばれています) に基づき設定された基準に基づく財務報告に対する内部統制の有効性の評価、ならびに (3) 経営陣の議論と分析 (MD&A) に含まれる財務報告に対する内部統制の全体的な有効性に関する保証報告書の提供を行う責任を負っています。

独立監査人報告書（続き）

財務報告に対する内部統制の検討に対する監査人の責任

政府監査基準に従って、2023年9月30日現在の同日を期末とする会計年度に関するジニーメイの財務諸表の当事務所による監査を予定および実行するにあたり、当事務所は、ジニーメイの財務報告に対する内部統制の有効性、または財務報告に対する内部統制に関する全体的な有効性に関する経営陣の保証報告書に関する意見を表明するためではなく、その状況において適切な監査手続きを設計するため、財務報告書監査に関連するジニーメイの内部統制を検討しました。したがって、当事務所は、ジニーメイの財務報告に対する内部統制、または財務報告に対する内部統制の全体的な有効性に関する経営陣の保証報告書に関する意見を表明しません。当事務所は、重大な欠点または重要な不備とみなされるすべての不備を報告する必要があります。当事務所は、業績情報の作成および効果的な事業の確保に関連する規制など、FMFIAが広く設定する事業目的に関連するすべての内部統制を検討または評価していません。

財務報告に対する内部統制の定義および固有の制限

財務報告に対する事業体の内部統制は、ガバナンス責任者、経営陣およびその他の従業員が遂行する手続きです。財務報告に対する内部統制の目的は、(1) 米国の一般に認められる会計原則に基づく財務諸表の作成ができるよう、取引が適切に計上、処理および要約され、無許可の取得、使用または処分による損失から資産が保護され、かつ (2) 予算権限の行使、規制、契約および助成金契約に適用されるものを含め、その不遵守により財務諸表が重大な影響を受ける可能性がある適用法の規定に従い取引が実行されるという合理的な保証を提供することです。

その固有の制限のため、財務報告に対する内部統制は、不正行為または過失による虚偽記載を防止または発見し、これを修正できない場合があります。

財務報告に対する内部統制に関する報告の目的

この報告書の目的は、単にジニーメイの財務報告に対する内部統制に関する当事務所の検討の範囲および当事務所の手続きの結果を記載するのみであり、ジニーメイの財務報告に対する内部統制の有効性に関する意見を提供することではありません。この報告書は、財務報告に対する内部統制を検討するにあたり、政府監査基準に従って行われる監査の不可欠な要素です。したがって、財務報告に対する内部統制に関するこの報告書は、他の目的に適していません。

法律、規制、契約および助成金契約ならびにその他の事項の遵守に関する報告

当事務所によるジニーメイの財務諸表の監査に関連して、当事務所は、後述する当事務所の監査人の責任に従い、適用法、規制、契約および助成金契約の選択された規定の遵守を検証しました。

法律、規制、契約および助成金契約ならびにその他の事項の遵守に対する当事務所の検証の結果

適用法、規制、契約および助成金契約の選択された規定の遵守についての当事務所の検証により、政府監査基準に基づき報告すべき2023年度の不遵守またはその他の事項の事例は明らかになりませんでした。しかしながら、当事務所の検証の目的は、ジニーメイに適用される法律、規制、契約および助成金契約の遵守に関する意見を提供することではありませんでした。したがって、当事務所は、そのような意見を表明しません。

独立監査人報告書（続き）

法律、規制、契約および助成金契約ならびにその他の事項の遵守に関する当事務所の検証の結果の根拠
当事務所は、政府監査基準に従って、遵守の検証を行いました。

法律、規制、契約および助成金契約の遵守に関する経営陣の責任

ジニーメイの経営陣は、ジニーメイに適用される法律、規制、契約および助成金契約を遵守する責任を負っています。

法律、規制、契約および助成金契約の遵守の検証に関する監査人の責任

当事務所の責任は、ジニーメイの財務諸表における重要な金額および開示の決定に対して直接的な影響がある、ジニーメイに適用される法律、規制、契約および助成金契約の選択された規定の遵守を検証し、その他の特定の限定的な手続きを実行することです。したがって、当事務所は、ジニーメイに適用される法律、規制、契約および助成金契約のすべての規定の遵守を検証していません。当事務所は、不遵守が生じ、これらの検証によって発見されない可能性があることを警告します。

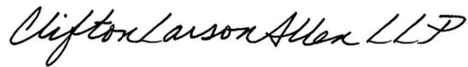
法律、規制、契約および助成金契約ならびにその他の事項の遵守に関する報告の目的

この報告書の目的は、適用法、規制、契約および助成金契約の選択された規定の遵守の当事務所による検証の範囲ならびにその検証の結果を記載することのみであり、遵守に関する意見を提供することではありません。この報告書は、遵守を検討するにあたり、政府監査基準に従って行われる監査の不可欠な要素です。したがって、法律、規制、契約および助成金契約ならびにその他の事項の遵守に関するこの報告書は、他の目的に適していません。

当事務所の監査報告に対するジニーメイの回答

政府監査基準により、監査人は、当事務所の報告に対するジニーメイの回答に関して、限定的な手続きを実行する必要があります。ジニーメイの回答は、財務諸表の監査に適用される監査手続きの対象となっていないため、当事務所は、回答に関する意見を表明しません。ジニーメイの回答の全文は、別紙 A に転載されています。

CliftonLarsonAllen LLP



メリーランド州グリーンベルト市

2023 年 11 月 13 日

別紙 A 監査報告書に対するジニーメイの回答



総裁室
425 3rd Street, SW, Fifth Floor
Washington, DC 20024
(202) 708-0926

日付： 2023 年 11 月 8 日
覚書の宛先： HUD 監査総監室（OIG）、財務監査局、委託財務諸表監査長官ブ
リタニー・ウィング
差出人： 連邦政府抵当金庫（ジニーメイ） 総裁アラナ・マッカーゴ
件名： 2023 年度監査報告書に対する経営陣の回答

design by:
Alanna McLargo

ジニーメイは、2023 年度の独立監査人報告書に回答する機会を尊重します。この監査は、OIG のために CliftonLarsonAllen（CLA）が専門家として実施し、私たちは、CLA が米国の納税者に代わって果たし、私たちの財務報告に対する監視および透明性を提供し、投資家、借り手および資本市場を含め、様々なステークホルダーに影響を与える役割を評価します。

今年度の監査の結果、監査意見は変更されず、私たちの財務報告機能への多額の投資、ならびに強固な内部統制環境をもたらした監査の改善に対するこれまでの努力に照らして、このことをジニーメイは特に誇りにしています。この監査の結果は、私たちの保証の健全性とジニーメイが資本市場で果たす役割を維持するうえで不可欠です。

我が国は、インフレ圧力と金利上昇を特徴とする困難な経済に直面し続けており、デフォルトした住宅資産転換モーゲージ（HECM）モーゲージ担保証券（HMBS）発行体の消滅や、その 200 億ドル以上のポートフォリオのオンボーディングを含め、ジニーメイが直面した住宅市場の混乱と重大な経営上の課題をもたらしています。デフォルトした発行体のポートフォリオのオンボーディングは、多角的な取り組みであり、経営上および財務上の報告レディネスとジニーメイの強固な内部統制環境を示しました。HUD と OIG を含む私たちの組織全体のタイムリーな情報交換と良好な協力により、11 万 5000 以上の融資が途切れずにオンボーディングされました。

私たちは、2023 年度の財務業績とプログラム・レベルの実績を誇りにしています。私たちの経営成績は 9 億 3800 万ドルとなり、4000 億ドル以上の MBS 発行により、ジニーメイの MBS ポートフォリオの総価値は、約 2 兆 5000 億ドルに増加しました。私たちは、各種の事業とパートナーシップにも従事して、私たちのプログラムを強化し、十分なサービスを受けていない借り手に対する手頃な融資と住宅へのアクセスを促進しました。私たちは、連邦住宅貸付銀行（FHLBanks）、コミュニティ開発金融機関（CDFIs）、信用組合、その他の州レベル金融機関との協力強化によって、MBS プラットフォームへのアクセス拡大を探究しました。私たちは、連邦住宅金融庁（FHFA）とともに開発した新しい金融適格性要件を実施して、困難な経済サイクル中の発行体の回復力を促進しました。また、環境・社会・ガバナンス目標を支援する証券に対する一層の投資家需要を生み出すことを目的として、開示の向上とシングルファミリー用モーゲージ担保証券目論見書におけるソーシャルボンド表現のロールアウトを通じて、ESG 商品の提供も拡大しました。

別紙 A 監査報告に対するジニーメイの回答

DocuSign Envelope ID : 6099B1D6-9721-48FC-88BF-861C48BA9EE2

私たちは引き続き、住宅金融市場にグローバル資本をもたらすとともに、納税者に対するリスクを最小化することによって、十分なサービスを受けていない米国人のための手頃な融資と住宅へのアクセスを拡大するという中心的な使命に専念しており、今後とも私たちの戦略目標を前進させる技術への投資を行っていきます。これらの投資で最も目立つのは、MBS 証券化プラットフォームを再構築して、現代の技術が提供する可能性を利用する長期のコミットメントです。2023 年度には、ジニーメイのアプリケーションのクラウドへの移行を終え、引き続き私たちのデジタル担保プログラムへのアクセスを適格発行体に拡大しました。これらの取り組みは、発行体と投資家のために価値を付加し、ジニーメイがその使命を実現する手段を拡大し、全体的なプログラムの回復力とセキュリティを改善することによって、長期の成功のために MBS プログラム/プラットフォームを配置します。

運用上の長所を追求し、私たちの使命に専念し続けるとともに、今後も財務報告を重視することが最優先事項です。財務諸表監査の結果は、私たちの事業の不可欠な要素であり、投資家の信頼を提供するとともに、私たちが保証する証券の強みを再保証することになります。私たちは、今後とも OIG と協力することを楽しみにしており、監査人の努力を尊重します。

付録 A

連邦政府抵当金庫
会計年度財務諸表
2023 年 9 月 30 日

連邦政府抵当金庫

会計年度財務諸表

2023 年 9 月 30 日

目次

貸借対照表	3
収支計算書と米国政府資本の増減	4
キャッシュフロー計算書	5
財務諸表の注記	7

連邦政府抵当金庫

貸借対照表				
	2023 年		2022 年	
	9 月 30 日		9 月 30 日	
(単位：千ドル)				
資産の部：				
現金および現金同等物	\$	28,494,701	\$	27,661,211
制限付現金および現金同等物		1,683,383		1,441,925
未収手数料およびその他の受取債権		133,195		122,826
償還費用受取債権（正味）		397		23,981
未収債権（正味）		59,787		36,851
前渡金（正味）		416,595		649
フォワードモーゲージ融資（公正価値）		1,435,663		-
リバースモーゲージ融資（公正価値）		19,525,649		-
投資目的で保有する住宅ローン（未払利息を含む）正味価値		-		1,570,208
取得物件（正味）		44,574		6,160
固定資産（正味）		46,528		54,805
保証資産		8,352,885		8,595,302
その他の資産		8,549		4,313
資産合計	\$	60,201,906	\$	39,518,231
米国政府の債務および投資：				
負債の部：				
買掛金および未払金	\$	121,686	\$	96,632
繰延負債および預金		401		774
繰延収益		608,664		594,853
住宅ローン担保証券プログラム保証の損失に対する債務		111,115		10,934
表示および保証の債務		17		30
HMBS 債務（公正価値）		19,147,154		-
保証債務		9,371,617		8,966,555
負債合計	\$	29,360,654	\$	9,669,778
コミットメントおよび偶発事象（注記 15 を参照）		-		
米国政府の投資	\$	30,841,252	\$	29,848,453
米国政府の総債務および投資資本	\$	60,201,906	\$	39,518,231
付随する注記は、この財務諸表の不可欠な要素です				

連邦政府抵当金庫

収支計算書と米国政府資本の増減		
	9月30日を期末とする年度	
	2023年	2022年
	(単位：千ドル)	
収益：		
利息収入		
投資目的で保有されるモーゲージ融資の利息収入	\$ -	\$ 82,843
その他の利息収入	944,298	130,924
保証債務の収入	824,828	2,034,881
モーゲージ担保証券保証手数料	1,527,255	1,431,430
コミットメント手数料	85,221	130,493
マルチクラス手数料	37,452	33,649
モーゲージ担保証券プログラムおよびその他の収入	11,534	9,947
収入合計	\$ 3,430,588	\$ 3,854,167
経費：		
管理費	\$ 46,786	\$ (41,315)
固定資産アモチゼーション	(18,545)	(19,725)
モーゲージ担保証券プログラムおよびその他の経費	(477,109)	(313,837)
取得物件経費（正味）	(8,833)	(1,610)
総経費	\$ (551,273)	\$ (376,487)
再回収（引当金）：		
未払利息（正味）を含め、投資目的で保有されるモーゲージ融資の再回収（引当金）	\$ -	\$ (30,587)
モーゲージ担保証券プログラム保証の再回収（引当金）	15,981	8,551
償還費用の再回収（引当金）	-	5,326
未収債権の再回収（引当金）	(8,446)	(5,193)
回収不能前渡金に関する損失の再回収（引当金）	66	120
合計再回収（引当金）	\$ 7,601	\$ (21,783)
その他の利益（損失）：		
フォワードモーゲージ融資（公正価値）の利益（損失）	\$ (92,138)	\$ -
リバースモーゲージ融資（公正価値）の利益（損失）	1,968,690	-
HMBS 債務（公正価値）の取得の利益（損失）	(282,679)	-
HMBS 債務（公正価値）の利益（損失）	(1,996,867)	-
保証資産の利益（損失）	(1,545,856)	(2,401,950)
利益（損失）その他	(460)	3,535
合計のその他の利益／（損失）	\$ (1,949,310)	\$ (2,398,415)
経営成績	\$ 937,606	\$ 1,057,482
米国政府の年初の投資	\$ 29,848,453	\$ 28,790,971
米国政府の投資の調整	55,193	-
米国政府の期初の投資	\$ 29,903,646	\$ 28,790,971
米国政府の期末の投資	\$ 30,841,252	\$ 29,848,453
付随する注記は、この財務諸表の不可欠な要素です		

連邦政府抵当金庫

キャッシュフロー計算書			
9月30日を期末とする年度			
		2023年	2022年
(単位：千ドル)			
営業活動からのキャッシュフロー			
経営成績	\$	937,606	\$ 1,057,482
営業活動により提供（営業活動に使用）されるネットキャッシュに対して経営成績を照合する調整：			
固定資産の減価償却とアモチゼーション		18,545	19,725
未払利息（正味）を含め、投資目的で保有されるモーゲージ融資の引当金（再回収）		-	30,587
モーゲージ担保証券プログラム保証の引当金（再回収）		(15,981)	(8,551)
償還費用の引当金（再回収）		-	(5,326)
未収債権の引当金（再回収）		8,446	5,193
未収前渡金損失引当金（再回収）		(66)	(120)
取得物件費用（正味）		8,833	1,566
フォワードモーゲージ融資（公正価値）の（利益）／損失		92,138	-
HMBS 債務（公正価値）の取得の（利益）／損失		531,901	-
リバースモーゲージ融資（公正価値）の（利益）／損失		(1,968,690)	-
HMBS 債務（公正価値）の（利益）／損失		1,996,867	-
保証資産の（利益）／損失		1,545,856	2,401,950
（利益）／損失その他		3,319	307
表示および保証債務の（利益）／損失		-	-
保証債務からの収益		(824,828)	(2,034,881)
投資目的で保有する住宅ローンの利息収入		-	(5,355)
住宅ローン担保証券プログラムおよびその他費用		21,775	-
営業資産および債務の変化：			
未収手数料およびその他の受取債権		(10,369)	(3,416)
未収債権（正味）		1,442,567	32,146
前渡金（正味）		(415,880)	462
立替費用（正味）		(45)	(1,328)
投資目的で保有する住宅ローン（未払利息を含む）正味価値		-	310
フォワードモーゲージ・ローン（公正価値）		-	-
リバースモーゲージ・ローン（公正価値）		-	-
取得物件（正味）		(4,216)	(483)
その他の資産		(4,194)	(234)
買掛金および未払金		23,426	11,023
繰延負債及び預金		(373)	(3,923)
繰延収益		13,811	6,043
HMBS 債務（正味）		-	-
営業活動により提供（営業活動に使用）されるネットキャッシュ	\$	3,400,448	\$ 1,503,177

連邦政府抵当金庫

投資活動からのキャッシュフロー		
フォワードモーゲージ融資（公正価値）の期限前返済および売却からの収益	\$ 233,573	\$ -
リバースモーゲージ融資（公正価値）の期限前返済および売却からの収益	1,524,171	-
投資目的の保有として取得されたモーゲージ融資の期限前返済および売却からの収益	-	256,462
取得物件の処分および差し押さえ前の売却からの収益	33,188	5,663
フォワードモーゲージ融資（公正価値）の購入	(31,177)	-
リバースモーゲージ融資（公正価値）の購入	(695,780)	-
未払利息（正味）を含め、投資目的で保有される融資の購入	-	(16,691)
固定資産の購入	(13,628)	(19,300)
投資活動により提供（投資活動に使用）されるネットキャッシュ	\$ 1,050,347	\$ 226,134
財務活動からのキャッシュフロー		
HMBS 関連債務の支払い	\$ (3,375,847)	\$ -
財務活動により提供（財務活動に使用）されるネットキャッシュ	\$ (3,375,847)	\$ -
現金および現金同等物の正味の変化	\$ 1,074,948	\$ 1,729,311
現金および現金同等物（期初）	29,103,136	27,373,825
現金および現金同等物（期末）	\$ 30,178,084	\$ 29,103,136
非現金活動の補足的開示		
フォワードモーゲージ融資（公正価値）から未収債権（正味）への移転	\$ 32,713	\$ -
リバースモーゲージ融資（公正価値）から未収債権（正味）への移転	1,427,345	-
未払利息（正味）を含め、投資目的で保有されるモーゲージ融資から未収債権（正味）への移転	-	24,541
フォワードモーゲージ融資（公正価値）から取得物件（正味）への移転	3,897	-
リバースモーゲージ融資（公正価値）から取得物件（正味）への移転	23,470	-
未払利息（正味）を含め、投資目的で保有されるモーゲージ融資から取得物件（正味）への移転	-	6,273
未払利息（正味）を含め、投資目的で保有されるモーゲージ融資からフォワードモーゲージ融資（公正価値）への移転	(1,807,939)	-
償還費用受取債権（正味）からフォワードモーゲージ融資（公正価値）への移転	(35,010)	-
付随する注記は、この財務諸表の不可欠な要素です		

財務諸表の注記

注記 1 「事業体と使命」

連邦政府抵当金庫（ジニーメイ）は、1968年、国民住宅法第III章の修正を通じて、全額出資の米国政府法人として、米国住宅都市開発省（HUD）内に設立されました。ジニーメイは政府法人であるため、連邦税と州税の両方を免除されています。ジニーメイは、MBS投資家に対して、連邦により保険または保証が付与されたモーゲージ融資に担保されたモーゲージ担保証券（MBS）に対する元利金（P&I）のタイムリーな支払いを保証しています。この保証は、米国政府の十分な信頼と信用によって担保されており、二次モーゲージ市場の流動性を増加させ、投資家からの住宅モーゲージ融資のための新たな資金源を誘致します。市場におけるジニーメイの役割により、資格のある借り手が各種のモーゲージ商品への確実なアクセスを得ることが可能になります。ジニーメイの市場は、米国およびその準州の住宅市場です。

MBSプログラムによるジニーメイの支援対象には、以下があります。

- 初回住宅購入者。
- 低中所得世帯。
- 融資利用が制限される農村またはその他の地域の借り手。
- 融資履歴が確立されていない若い専門家。
- 融資スコアの低い借り手。
- ほとんどまたはまったく頭金がない勤労者世帯。
- 返済負担率の高い借り手。
- 集合住宅の建設と改装。
- 住宅と支援サービスを必要とする高齢者。
- 国に奉仕した退役軍人。

ジニーメイは、保証されたMBSを担保として使用するすべてのモーゲージについて、連邦住宅局（FHA）、米国復員軍人省（VA）、米国農務省（USDA）および公共住宅・インディアン住宅局（PIH）¹を含め、政府機関により保険または保証が付与されることを求めています。ジニーメイは、直接融資の組成、購入または保証を行いません。

ジニーメイは、ジニーメイ I MBS とジニーメイ II MBS という2つのシングルクラス証券商品構成を提供しています。

- ジニーメイ I MBS は、各投資家に毎月の元利支払いを提供するパススルー証券です。これはシングルファミリー、集合住宅またはマニファクチャードハウジング向けのモーゲージのプールであり、同様の満期と利率を単一の発行体が提供しています。
- ジニーメイ II MBS はジニーメイ I MBS と類似していますが、複数の発行体と単一の発行体のプールが認められています。これは、変動利率モーゲージ（ARMs）、マニファクチャードハウス融資、住宅資産転換モーゲージ（HECM）の証券化を認めており、ジニーメイ I MBS プログラムのドル要件を満たすことができない小規模発行体が二次モーゲージ市場に参加することを可能にしています。

¹ジニーメイは、2023年9月30日または2022年9月30日時点で、PIHが保険を付与するモーゲージ融資を有していませんでした。しかしながら、PIHが保険を付与するモーゲージ融資がMBSプール内に存在する可能性があります。

連邦政府抵当金庫 財務諸表の注記

ジニーメイは、プラチナ証券と不動産モーゲージ投資コンデュイット (REMIC) 証券という2つのマルチクラス証券商品構成を提供しています。

- ジニーメイ・プラチナ証券は、ジニーメイ MBS を新しい単一の証券に組み合わせることによって、構成されています。プラチナ証券は、固定レートとジニーメイ ARM 証券から構成される場合があります。これは、より巨大な市場と営業効率を MBS 投資家に提供し、ストラクチャード・ファイナンス、買い戻し取引、一般取引で使用することができます。
- REMIC 証券は、返済原資となる MBS 元利支払いを、元本残高、金利、平均残存期間、期限前返済の特徴、最終返済期限がそれぞれ異なるクラスに分けます。REMIC 証券により、発行体は、多様な投資家の必要性を満たす証券を創出するための柔軟性を高めることができます。元利の支払いは、様々な支払いストリームに分割され、それぞれ異なる予想返済期日、異なる優先もしくは劣後のレベル、その他の特性を持つクラスが作成されます。

ジニーメイは、ジニーメイ I および II の MBS の両方をサポートする以下の4つのプログラムを設定し、様々な融資金融ニーズと各種発行体の組成能力に対応しています。

- **シングルファミリー・プログラム** – FHA、VA、USDA、PIH の融資保険プログラムを通じて、シングルファミリー住宅の購入、建設または改装のために組成されるシングルファミリー・モーゲージから構成されます。
- **集合住宅プログラム** – アパート、病院、老人ホーム、介護施設の購入、建設または改装のために組成される FHA と USDA の保険融資から構成されています。
- **HECM モーゲージ担保証券 (HMBS プログラム)** – FHA の保険付きのリバースモーゲージ融資から構成されます。
- **マニファクチャードハウジング・プログラム** – FHA のタイトル I マニファクチャードハウス融資プログラムにより保険を付与される融資のプールの発行が可能です。

注記 2：重要な会計方針の要約

以下の開示は、別途示す場合を除き、ジニーメイの会計方針に基づきジニーメイが従う現在の実務に関連しています。

表示の原則：ジニーメイの機能通貨は米国ドルであり、添付の財務諸表は当該通貨により作成されました。別途示す場合を除き、財務諸表は米国 GAAP に従っています。

継続企業：添付の財務諸表は、継続企業ベースで作成されており、継続企業として継続するジニーメイの能力についての不確実性に起因するいかなる調整も含まれません。

想定の使用：米国 GAAP に従った財務諸表の作成は、資産と負債の報告された金額に影響を及ぼす推定と想定、財務諸表の日付時点の偶発資産・負債、報告された収入の金額および表示される期間の費用の開示、ならびに付随する注記の関連した開示を経営陣が行うことを要求しています。ジニーメイは、継続的にこれらの推定と判断を評価し、その推定の基準として、経験、過去、現在および予想される将来の状況、第三者の評価、ならびにジニーメイがその状況下で合理的であると考える各種のその他の想定を利用します。これらの推定の結果は、資産と負債の簿価について判断を行うとともに、コミットメントと偶発事象に関する会計処理を確認・評価するための基準となります。

連邦政府抵当金庫 財務諸表の注記

ジニーメイは、様々な分野で重要な推定（固定資産（正味）が含まれますが、これに限定されません）、ならびにモーゲージ・サービシング権（MSR）、取得物件（正味）、未収債権（正味）、およびその他の融資関連の受取債権、保証資産、保証債務、HMBS 債務（公正価値）、表示および保証の責任、モーゲージ担保証券プログラム保証に関する損失の責任、フォワードモーゲージ融資（公正価値）およびリバースモーゲージ融資（公正価値）など、特定の金融商品の評価を行いました。実際の結果は、それらの推定と異なる可能性があります。

公正価値の測定：ジニーメイは、特定の資産と負債の最初の認識、経常ベースおよび非経常ベースの特定の資産の定期的な再評価、ならびに特定の開示のために公正価値の測定を用いています。公正価値は、測定日における市場参加者間の秩序ある取引において、資産を売却するために受領する価格、または債務を移転するために支払われる価格（出口価格）と定義されます。ジニーメイは、観察可能な情報の使用を最大化し、観察不可能な情報の使用を最小化する出口価格を公正価値測定の基準としています。

公正価値オプション：ASC 825「金融商品」に基づく公正価値オプションは、取得した融資などの特定の金融資産と負債を公正価値で報告することを認めています（未実現の利益および損失は、収支計算書と米国政府資本の増減ならびに営業活動に分類される関連キャッシュフローで報告されます）。公正価値オプションは、保証資産について、2022年10月1日から、フォワードモーゲージ融資（公正価値）を含むモーゲージ融資、リバースモーゲージ融資（公正価値）、および HMBS 債務（公正価値）について、ジニーメイが選択しています。

天災：ジニーメイのプール化・非プール化融資または資産が所在する地域におけるハリケーン、熱帯低気圧、野火、洪水、その他の大規模な大災害など、大規模な天災の発生は、私たちの財務状況と経営成績に悪影響を与える可能性があります。予測できない天災は、元金の支払いを続ける借り手の能力に悪影響を及ぼし、ジニーメイの信用損失を増大させる可能性があります。天災により、ジニーメイが所有する資産が損傷または毀損される可能性があります。ジニーメイは、すべての損失を相殺する保険範囲を備えることができません。さらに、天災などの大規模な破壊的事象は、発行体のポートフォリオが被害を受けた地域に極度に集中している場合、発行体に悪影響を与える可能性があります。これにより、発行体がデフォルトし、ジニーメイが発行体の役割に踏み込まなければならない可能性が増大する蓋然性があります。その際、ジニーメイは、MBS 投資家に対するタイムリーな元金支払いを含め、発行体のすべてのサービシングの権利および義務を引き受ける必要があります。最終的に、天災は、期限前返済率やデフォルト率などの重要なモデリング情報と主要な経済的な前提条件に悪影響を与えることによって、保証資産と MSR 資産の評価に悪影響を与える可能性があります。

現金および現金同等物：ジニーメイの現金は、米国財務省が保有する現金（米国財務省資金）、ならびにマスター・サブサービサー（MSS）およびジニーメイを代理する証券の受託者および管理者が保有するが、ジニーメイにまだ移転されていない現金（未達預金）から構成されています。現金同等物は、最初の満期日が3ヵ月以下で発行される米国財務省短期投資から構成されています。現金の受領、支出および投資の活動は、米国財務省が処理します。制限付現金に分類されないすべての現金は、発行体のデフォルト²、終了および消滅³が生じた場合、利用可能です。

² 発行体のデフォルトとは、ジニーメイ MBS プログラムに基づく責任を履行する発行体の不履行または履行不能と定義されます。

³ 消滅が発生するのは、デフォルトした発行体のプール化モーゲージに対する権利、所有権および利益がジニーメイに引き継がれた場合です。ジニーメイは、デフォルト後、他の発行体にモーゲージ・ポートフォリオを売却するか、または発行体から権利、所有権および利益を引き継ぐことができることにご注意ください。

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

米国財務省資金：米国財務省によるジニーメイの利用可能な予算支出権限を表しており、米国財務省でのジニーメイの口座の総額です。

未達預金：管理口座において、MSS ならびに証券の受託者および管理者がジニーメイを代理して回収する元本、利息およびその他の支払いで、報告期間の終了時にジニーメイがまだ受領していないか、または HMBS 保有者に送付されていないものが含まれます。

米国財務省短期投資：ニューヨーク 連邦準備銀行から受領するコンポジット価格で売買される米国財務省証券を表します。これらの証券は、国債局のブックエントリー・フォームで維持され、米国財務省オーバーナイト証券が含まれます。米国財務省オーバーナイト証券は、次の営業日の満期日にその額面価格に適用される所定の利率で発行されます。これらのオーバーナイト証券は原価で測定され、その原価は公正価値に近似しています。当該証券の利息収入は、収支計算書と米国政府資本の増減のその他の利息収入に示されます。

制限付現金および現金同等物：現金および現金同等物は、制定法、規制、契約またはジニーメイの意向表明書が資金の用途を法的に制限する場合、制限付きとして分類されます。規制には、法的な制限付預金、他者と締結する契約または特定の預金に関する意向についての事業体の表明書が含まれる場合があります。制限付現金の残高は、制限付現金および現金同等物として別々の項目に計上されます。ジニーメイは、制限付現金の一定部分を米国財務省短期投資に投資する行政管理予算局（OMB）からの承認を受けており、ジニーメイは、これらの投資で得られる利息収入を受け取る権利があります。制限付現金および現金同等物には、適切な用途が決定されるまで、証券保有者が回収していない元利支払いおよび仮勘定で保有される未充当の預金も含まれます。

(MBS 証券保有者またはモーゲージ設定者のために委託される) エスクロー資金：エスクロー資金は、モーゲージ設定者の税金、保険および関連項目の支払いのために、委託されます。この資金は MSS が回収し、ジニーメイがアクセスできない預託機関で保管されます。この金額は、それぞれ 2023 年 9 月 30 日および 2022 年 9 月 30 日現在で 2170 万ドルおよび 2360 万ドルです。2023 年 9 月 30 日現在のエスクロー残高は、MSS が提出する金額を示しています。エスクロー資金は、ジニーメイが所有、投資または管理していません。ジニーメイは、現在または将来の経済的利益を受け取らず、エスクロー資金からのジニーメイに対する付随するリスクまたは報酬はありません。したがって、エスクロー資金は、ジニーメイの貸借対照表に含まれません。

未収手数料およびその他の受取債権：ジニーメイの未収手数料およびその他の受取債権には、主に未収保証手数料が含まれます。未収保証手数料は、発行済み保証証券の総未払い元金残高（UPB）に基づいており、未収保証手数料が得られた月に計上されます。保証手数料については、注記 4「オフバランスシート・エクスポージャーのある金融保証および金融商品」で説明します。

ジニーメイは、主に不正行為および虚偽請求の嫌疑をかけられた特定の被告に対する刑事訴訟手続に関連する裁判所命令による犯罪賠償支払金の指定受取人機関です。米国地方裁判所は、支払金を受領し、犠牲者に賠償金を支払い、債務を追跡する責任を負っています。ジニーメイは、これらの受取債権に回収の蓋然性がなく、正味実現可能価額がないと判断しました。この評価は、被告からの債務の回収ヒエラルキーにおけるジニーメイの立場、これらの勘定に対する回収に関する過去の経験、およびこの種の受取債権の回収における米国政府の全体的な過去の経験に基づいています。

未収債権（正味）：未収債権（正味）は、保険または保証機関（FHA、VA、USDA および PIH）に譲渡される物件および当該保険または保証機関からジニーメイに払わなければならない支払金からの受取債権を示しています。未収債権は、以下の主要構成要素から構成されています。

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

任意売却未収債権：差し押さえに代えて、物件に対してリーエンが担保する負債に純収益が達しない合意価格で物件を売却することができます。したがって、任意売却収益は、多くの場合、モーゲージを完済するには不十分です。ジニーメイの MSS は、滞納、融資を担保によって保証する物件の評価額、原資産となる物件の取引場所などの要因について、モーゲージ融資を分析して、任意売却に適している可能性がある融資を確認します。任意売却取引は、ジニーメイの発行体およびポートフォリオ管理室（OIPM）が分析および承認します。原資産となる物件が任意売却で売却された FHA 保険付融資の場合、FHA は通常、売却から受領する収益とモーゲージ融資の総契約金額および債券率での滞納利払金との差額（最初の 2 ヶ月の滞納金利を差し引きます）をジニーメイに支払います。FHA は、ジニーメイにとって最大の保険機関です。VA、USDA および PIH の保証付き融資に関する任意売却は、同様の手続きに従い、未収債権額は、それぞれの機関のガイドラインに従って決定されます。ジニーメイは、任意売却未収債権を計上するとともに、保険または保証機関からの不足金額の返済を待ちます。

差し押さえ物件：ジニーメイは、それぞれの法的管区における差し押さえ手続きを完了した居住用不動産物件の所有権を MSS が得た場合、またはモーゲージ設定者がその MSS を通じてジニーメイに物件についてのすべての利益を譲渡した場合、差し押さえ物件を計上して、差し押さえ手続きに代わる行為または同様の法的合意の完了を通じて融資を支払います。これらの物件は、MSS を通じて物件を売りに出し、売却する代わりに、保険または保証機関に物件を譲渡することをジニーメイが意図するため、取得物件とは異なります。請求される資産は、保険または保証機関から回収されると予想される融資残高の金額に基づき測定されます。

譲渡未収債権：ジニーメイは、HMBS の発行体として引き受けた役割において、関連するリバースモーゲージ融資の未払元本残金が融資限度額（「MCA」）の 98% 以上となった場合、証券化プールからリバース融資を買い戻すオプションを有します。買い戻された融資の履行は、FHA 保険プログラム要件に従って FHA に譲渡され、保険機関としての FHA から回収されると予想される未払い融資残高の金額は、譲渡未収債権と認識されます。

未収債権の引当金：未収債権が設定されると、ジニーメイは、統計モデルを利用してその回収可能性を定期的に評価し、これは、基本的な保険または保証機関ガイドラインおよびジニーメイの過去の損失経験に基づき、予想される回収率を組み入れます。ジニーメイは、ポートフォリオ内の予想される回収不能金額を示す債権の引当金を計上します。債権の引当金を差し引いた債権は、ジニーメイが回収可能と判断する金額です。

未収債権の引当金には、損失処理、回収および保険または保証機関から回収不能とみなされる金額の影響が含まれます。当初の認識において、未収債権は、保険機関から回収可能な金額として認識され、回収可能でない超過金額は、信用損失の費用に対して損失処理されます。

損失処理：損失が確認されると、ジニーメイは、対応する引当金に対して回収不能額を損失処理します。

回収：得られる債権収益が未収債権の帳簿価額を超える場合、ジニーメイは、それまでに損失処理された金額に超過額を充当（すなわち回収）し、残りの金額は、収支計算書と米国政府資本の増減上の利益として認識されます。

前渡金（正味）：前渡金は、MBS 保有者に対するタイムリーな元利支払いおよび HECM ポートフォリオのサービシングを行うために MSS に支払われる超過資金についてのジニーメイの保証を履行するために、MSS に行われるパススルー支払いを示し、予定内および予定外の引き出しへの資金供給、償還費用前渡金、借り手に代わって支払われる FHA 月次保険料、および融資買い取りのための HMBS 投資家に対する支払いが含まれます。ジニーメイは、前渡金が回収されないと経営陣

連邦政府抵当金庫 財務諸表の注記

が考える限度で、引当金を差し引いた前渡金を計上します。引当金は、モーゲージ保険からの予想される回収金額、または確立した保険または保証機関率による保証、ジニーメイの回収可能性の経験、およびその他の経済的要因に基づいて算出されます。

取得物件（正味）：ジニーメイは、原資産となる物件についての市場性のある所有権が取得され、物件が差し押さえ手続きを完了したか、またはモーゲージ設定者が居住用不動産物件についてのすべての利益をジニーメイに譲渡して、差し押さえもしくは差し押さえに代わる行為またはその他の同様の法的合意の完了を通じて融資を完済したとき、取得物件を認識します。これらの資産は、保険または保証機関に譲渡されないため、「差し押さえ物件」とは異なり、ジニーメイは、資産がMSSにより売却のために売りに出されている間、所有権を保有します。

ジニーメイはまず、売却の見積費用を差し引いた公正価値で取得物件を測定します。取得時に、損失は、計上された融資への投資が取得物件の売却の見積費用を差し引いた公正価値を超える場合、貸倒引当金勘定に対して損失処理されます。反対に、計上された融資への投資を転売する見積経費を差し引いた公正価値の回収は、断念された契約上の期限が到来した元利を回収するために最初に認識され、超過額は、公正価値オプション（FVO）の選択前に、収支計算書と米国政府資本の増減の取得物件経費（正味）において認識されます。

FVOの選択後、2022年10月1日から、ジニーメイはなお、売却の見積費用を差し引いた公正価値で取得物件をまず評価します。しかしながら、取得時に、売却の見積費用を差し引いた融資公正価値と取得物件公正価値との差額は、収支計算書と米国政府資本の増減におけるフォワードモーゲージ融資（公正価値）の利益（損失）またはリバースモーゲージ融資（公正価値）の利益（損失）を通じて記帳されます。

ジニーメイはその後、売却の見積費用を差し引いた簿価または公正価値のいずれか低い方により、取得物件を測定します。売却の見積費用を差し引いた公正価値に対するその後の簿価からの評価減（すなわち保有期間評価減）は、取得物件経費に対する相殺費用とともに、評価引当金を通じて認識されます。それまでに評価引当金を通じて認識された累積的損失を上限として、売却の見積費用を差し引いた公正価値のその後の増額は、収支計算書と米国政府資本の増減における取得物件経費（正味）で認識されます。

ジニーメイは、取得物件の売却の利益および損失を、保険または保証機関から回収可能な金額を差し引いて、正味売却収益と物件の簿価との差額として計上します。これらの利益および損失は、収支計算書と米国政府資本の増減上で取得物件経費（正味）を通じて認識されます。

取得物件のためのその後の重要な開発および改良の経費は、資産計上されます。その他の差し押さえ後の費用は、発生時に、収支計算書と米国政府資本の増減上の取得物件経費（正味）に費用計上されます。

固定資産（正味）：ジニーメイは、ASC 350-40「無形資産—内部使用ソフトウェア」およびASC 360「物件、プラントおよび設備」のガイドラインに基づき、費用を資産計上します。固定資産への付加部分は、改善、新規購入品および改良から構成されています。購入ソフトウェアは、原価で計上され、その推定耐用年数に対して定額法を用いてアモタイズされます。

ソフトウェアが内部用である場合、ソフトウェア開発費の資産計上には、ASC 350-40「無形資産—暖簾およびその他—内部使用ソフトウェア」が適用されます。ソフトウェアの技術的実現可能性がアプリケーション開発の初期に設定されたあと、ソフトウェア開発費が資産計上され、これには、主に給与および関連人件費ならびに開発中に生じた独立請負業者の費用が含まれます。（内部使用ソフトウェアの）アプリケーション開発の前に生じた研究開発費が発生時に費用計上されます。ソフトウェア開発費は、定額法を用いて、使用の準備ができた日から、プログラムごとにアモタイズされます。

連邦政府抵当金庫 財務諸表の注記

ジニーメイは、2023年9月30日を期末とする年度または2022年9月30日を期末とする年度に、マーケティング用ソフトウェアを開発しませんでした。

ジニーメイは、資産が使用に供されたときから、3～5年の期間にわたって、定額法を用いてハードウェア資産を償却します。通常の改装および維持の費用は、発生時に経費として記入されます。

ジニーメイは、資産が意図された使用の準備ができたときから、3～5年の期間にわたって、定額法を用いて、ソフトウェア資産をアモタイズします。ジニーメイは、資産計上された費用がアモタイズされる推定耐用年数を決定し、定期的に再評価しなければなりません。ジニーメイは、事象または事情変更により、資産の帳簿価額が回復可能でない可能性があるとして示された場合は必ず、耐用年数がある無形資産を含め、長期資産の簿価の回収可能性を評価します。ジニーメイは、当該資産からの割引前キャッシュフローの予想に基づき、当該資産の回収可能性を評価します。予想される将来の割引前キャッシュフローの金額が資産の帳簿価額未満である場合、公正価値と帳簿価額との差額として減損損失が認識されます。詳細については、注記11「固定資産（正味）」を参照してください。

モーゲージ・サービシング権：MSRは、終了・消滅した発行体のジニーメイの保証付きプール化融資ポートフォリオの原資産となっているモーゲージ融資のサービシングを行うジニーメイの権利および義務を表します。ジニーメイは、そのプール化モーゲージ融資のサービシングを提供するための契約を複数のMSSと締結します。ジニーメイのMSSが一般的に実行するサービシング機能には、融資返済の回収および送金、モーゲージ設定者の照会への回答、元利支払いの報告、財産税および保険料の支払いのための管理資金の保有、延滞モーゲージ設定者への助言、差し押さえおよび物件処分の監視、ならびに融資管理全般が含まれます。ジニーメイは、プール化モーゲージ融資について、MSSが回収する元利の各月の分割払いの利息部分に基づき、月次サービシング手数料を受け取ります。サービシング手数料は、MBS契約に含まれるサービシング手数料率に基づき算出されます。ジニーメイは、融資のサービシングを行う対価として、MSSにサブサービシング経費を支払います。

ASC 860「移転およびサービシング」に従って、ジニーメイは、終了・消滅した発行体のジニーメイの保証付きプール化融資ポートフォリオを引き継ぐたびに、サービシング資産（または債務）を計上します。MSR資産（または債務）は、サービシングの履行に対するサービサーへの適切な報酬よりも多い（または少ない）と予想されるサービシングの利益（または費用）を表します。適切な報酬の決定は、市場概念であり、ジニーメイのサービシング費用に対して独立したものとされます。したがって、ジニーメイによる適切な報酬の決定は、活動中の発行体が市場で要求する報酬に基づきます。通常、サービシングの利益は、サービシングの履行に対する十二分な報酬であることが期待され、契約はサービシング資産をもたらします。しかしながら、サービシングの利益が適切にサービシングの履行を補償すると期待されない場合、契約はサービシング債務をもたらします。

ジニーメイは、MSR資産の処分または将来のMSR債務の清算で得られる可能性がある、潜在的な正味実現可能価格または市場価格をより適切に反映するため、公正価値でMSRを計上します。ASC 820：「公正価値の測定」に従って、MSRの公正価値を決定するため、ジニーメイは、予想される将来の正味サービシング収入の現在価値を算出する割引キャッシュフロー評価モデルを使用しています。この評価方法は、期限前返済率、融資のサービシング費用、契約上のサービシング手数料収入、補助的収入、エスクロー勘定収入、滞納率および割引率を含め、主要な経済的な前提条件および情報を考慮しています。さらに、MSRは、信用損失を含め、終了・消滅した発行体のポートフォリオの原資産となっている融資について、将来の予想キャッシュフローも考慮しています。割引率は、MSRの公正価値を予想するための予想キャッシュフローの現在価値を予想するために使用されます。割引率の想定は、資産タイプの相対的リスクのために調整される市場の必要な利益率を反映しています。取得により、ジニーメイは、公正価値でMSRを測定し、その後、収支計算書と米国政府資本の増減に計上される公正価値の変化とともに、MSR資産または債務を再評価します。

連邦政府抵当金庫 財務諸表の注記

ジニーメイの MSR ポートフォリオは、同様の担保種類および引受け基準を有する FHA、VA、USDA および PIH の保険付き融資から構成されています。これらの融資が同様のリスク・プロファイルを有するため、ジニーメイは、シングルファミリー居住用 MSR および集合住宅居住用 MSR を識別します。このため、MSR がプールレベルで評価されるとはいえ、それらは合計クラスレベルにおける正味ベースで（サービシング資産または債務として）示されます。2023 年 9 月 30 日および 2022 年 9 月 30 日現在のジニーメイの MSR 残高は、それぞれ 30 万 7500 ドルおよび 26 万 5800 ドルであり、貸借対照表のその他の資産項目内に含まれています。

買掛金および未払金：ジニーメイの買掛金および未払金には、発生有給休暇その他の支払債務など、営業サイクルに入った項目の債務が一般的に含まれます。ジニーメイが負担するが、表示される期間の終了時にまだ支払われていない金額は、買掛金および未払金と認識されます。

有給休暇：発生未払い休暇および連邦被用者補償法（FECA）に基づき、年次休暇および代休は、獲得時に発生し、休暇の取得により、債務は減額されます。期末の債務は、獲得されたが取得されていない、現在の賃金率で評価される累積休暇を反映しています。将来の期間に繰り延べられた獲得済みの休暇は、将来の予算から資金供給されます。獲得済みであるが、取得されていない年次休暇に資金供給するために当期または前期の予算が利用できない範囲で、資金供給は、将来の資金源から得られます。病気休暇その他の種類の休暇は、取得時に費用計上されます。有給休暇の残高は、HUD が提供し、貸借対照表の買掛金および未払金に含まれます。

その他：MSS およびサードパーティのベンダーが提供するサービスの取得に生じる手数料の支払債務、未請求の証券保有者の支払い、および発行体責任手数料の移転のための返金債務が含まれます。ジニーメイは、米国 GAAP 上の義務に基づく評価および判断を用いて、経費が月末時点で支払われたかどうかにかかわらず、発生時に経費を計上します。

買掛金および未払金の残高は原価で記載され、これは、それぞれの貸借対照表の日付の公正価値に近似します。

繰延負債および預金：ジニーメイの繰延負債および預金は、主に融資期限前弁済、期間短縮および借り手からの支払いからの制限付現金の受領を表します。これらの受領額は、MBS 投資家に対する支払いのため、MSS に直接返金する必要があります。

繰延収益：繰延収益の分類は、収益がまだ認識されていない理由によって決まります。

- **繰延収益—マルチクラス手数料：**繰延マルチクラス手数料収益は、REMIC またはプラチナ証券スポンサーが支払う保証手数料を表し、早期終了により打ち切られない限り、証券の加重平均契約存続期間に対して、均一に収入に繰り延べられ、アモタイズされます。
- **繰延収益—コミットメント手数料：**繰延コミットメント手数料収益は、ジニーメイの履行義務の完了前に受領する支払いを表します。コミットメント手数料収益は、ジニーメイが履行義務を完了するか、またはコミットメント権限が失効すると、経時的に収入に認識されます。

詳細については、注記 12 「顧客との契約からの収益および繰延収益」を参照してください。

表示および保証の債務（買戻し債務）：ジニーメイは、原資産となる融資に関連する特定の表示および保証を提供する MSR または融資ポートフォリオの販売などの商取引および契約を結ぶことができます。これらの契約義務の不履行があった場合、ジニーメイは、特定の融資の買い戻し、またはその他の補償の提供を求められる可能性があります。ジニーメイは、融資の買い戻し、またはその他の補償の提供を求められる可能性がある場合、これらの義務から生じる偶発損失を認識します。当該義務から生じる偶発損失に合理的な可能性がある場合、ジニーメイは、可能性がある損失の予想を開示します。買戻し債務は、まず ASC 450-20 「偶発事象—偶発損失」に基づき、

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

次の期間に評価されます。これらの契約条件が金融保証を含むと判断された場合、ジニーメイは、ASC 326-20「金融商品—信用損失」に従って、保証に関連する想定信用損失を認識します。

表示および保証残高に関するジニーメイの債務の詳細については、注記 13「損失引当金」を参照してください。

HMBS 債務（公正価値）：HMBS 債務（公正価値）は、担保付きの借入れとみなされる HMBS のプールの取得を表し、これは、証券化構造が販売会計の要件のすべてを満たしていないため、HMBS 発行体のデフォルト、終了および消滅と同時に、ジニーメイが発行体の役割に踏み込み、貸借対照表上に HECM 融資を保持したことを意味します。HMBS 証券保有者に対するパススルー支払いの債務には、HMBS 証券保有者に担保付きの借入れを返済するジニーメイの負担債務、ならびに HECM 融資および HMBS のサービシングに関連する債務が含まれます。

HMBS 債務の公正価値がどのように決定されるかの詳細については、注記 10「公正価値の測定」を参照してください。

収益と支出の認識：ASC 606「顧客との契約からの収益」は、収益の性質、金額、タイミングおよび不確実性ならびにジニーメイの顧客との契約から生じているキャッシュフローについて、情報の報告の原則を設定します。ASC 606 は、ジニーメイが収益を認識して、完了しつつある履行義務と認識されるサービスと引き換えに受領する対価を反映する金額で、顧客に対して約束されたサービスの移転を記載することを義務づけています。履行義務は、経時的に、またはある時点で履行することができます。経時的に履行される履行義務からの収益は、契約に基づき約束された残りのサービスと比較して、現在までにジニーメイが移転するサービスの顧客にとっての価値の測定に基づき認識されます。ある時点で履行される履行義務からの収益は、顧客が約束されたサービスの管理を取得する時点で認識されます。コミットメント手数料、不動産モーゲージ投資コンデュイット(REMIC)変更および交換(MX)コンビネーション手数料、ならびに発行体責任の移転、新しい発行体の申請、証書取扱い、合意手数料の承認などの特定の MBS プログラム手数料は、これらの収益が発行体（すなわち、通常の業務におけるジニーメイの顧客）とのジニーメイの契約によるため、ASC 606 の範囲内です。ASC 606 のガイドラインは、とりわけ、ASC 310「受取債権」、ASC 860「移転およびサービシング」、ならびに ASC 460「保証」の範囲内で、金融商品を除いて、すべての顧客との契約およびその他の契約上の権利または義務に適用されます。したがって、モーゲージ融資の利息収入、その他の利息収入、保証義務の収入、MBS 保証手数料、REMIC およびプラチナ証書保証手数料、ならびに特定の MBS プログラムおよびその他の手数料は、認識に関する他の GAAP 要件の対象となり、ASC 606 の範囲から除外されます。

ASC 606 の範囲内の収益の分配については、注記 12「顧客との契約からの収益および繰延収益」を参照してください。

ジニーメイは、以下の財源からの収益を認識します。

- **フォワードモーゲージ融資の利息収入**—フォワードモーゲージ融資の利息収入は、フォワードモーゲージ融資（公正価値）の財務諸表項目の利益（損失）内に含まれます。ジニーメイは、原資産となるモーゲージの契約利率で、融資の利息を得ます。前払利息は、受領時に繰延収益と認識されます。
- **リバースモーゲージ融資の利息収入**—リバースモーゲージ融資の利息収入は、公正価値財務諸表項目内のリバースモーゲージ融資の利益（損失）内に含まれます。ジニーメイは、原資産となるリバースモーゲージの契約利率で、リバースモーゲージ融資の利息を得ます。
- **その他の利息収入**—ジニーメイは、米国財務省オーバーナイト証書に関連する米国政府証券の利息収入を獲得します。2018 年より前、ジニーメイは、未投資の資金の利息を獲得・回

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

収しており、これは、OMB が提供する信用サブシディ計算ツール 2 (CSC2) の適用可能なバージョンを使用して算出されました。2018 年 9 月、米国財務省は、資金調達ファンドにおける未投資の資金の利息の回収に関する規則を明確にしました。米国財務省との追加の協議および米国財務省からの説明に基づき、ジニーメイは、1990 年連邦信用改革法に従って、署名された借入れ契約なしに、未投資の資金の利息を得る権利を有していませんでした。ジニーメイは、ジニーメイが完全に 1990 年連邦信用改革法の規定の対象となるかどうかについて、OMB およびその法律顧問との協議を進めています。ジニーメイと OMB 間の問題の解決が未確定であるため、米国財務省とジニーメイは、問題が解決されるまで、ジニーメイが未投資の資金の利息を獲得または回収しないことに合意しました。未投資の資金の利息の獲得および回収に関する米国財務省の新しい基準により、2023 年 9 月 30 日を期末とする年度について、未投資の資金の利息収入は、獲得および認識されませんでした。現時点では、ジニーメイに対する 1990 年連邦信用改革法の適用可能性、および将来、ジニーメイがそのような利息の支払いまたは獲得を求められるかどうかについて、不確実性が存在します。

- **保証債務の収入**—ジニーメイは、関連 MBS プールの残存 UPB に基づき、その保証義務をアモタイズして収益に計上します。
- **モーゲージ担保証券保証手数料**—ジニーメイは、プールの UPB の割合に基づき、MBS モーゲージ・プールごとに毎月の保証手数料を受領します。ジニーメイの MBS の保証に対して受領する手数料は、獲得時に認識されます。
- **コミットメント手数料**—ジニーメイは、発行体が提出するコミットメント権限使用要請の審査および承認サービスの提供の対価として、コミットメント手数料を受領します。このサービスにより、承認された発行体は、ジニーメイが保証する MBS にモーゲージをプールすることが可能になります。

ジニーメイは、第三者事業体であるプール処理エージェント (PPA) を使用して、プールまたは融資パッケージを発行する十分なコミットメント権限を発行体が有するかどうかを決定し、発行を承認します。ジニーメイは、ジニーメイが PPA のサービスを指示するため、発行体から回収する総額に基づき、コミットメント手数料収益を認識し、ジニーメイのために PPA が行うサービスの履行について最終的に責任を負います。

コミットメント手数料の総額は、発行体がコミットメント権限を最初に要請するときに決定され、支払われます。コミットメント手数料収益は、使用されるコミットメント権限の量によって決まり、これは利率の変化の影響を受けます。コミットメント手数料収益は、発行体はそのコミットメント権限を使用するにつれて、経時的に収入に認識され、これは、ジニーメイの履行義務の完了を示します。コミットメント手数料の残りの残高は、サービスの使用または失効のいずれか早い方まで、繰り延べられます。失効したコミットメント権限からの手数料は、発行体に返却されず、収入として認識されます。

- **マルチクラス手数料**—ジニーメイは、マルチクラス商品の発行に関連する一回限りの前払い手数料を受領します。マルチクラス商品には、REMIC とプラチナ証券が含まれます。REMIC について受領する手数料は、保証手数料から構成されており、MX コンビネーション手数料が含まれる場合があります。

保証手数料は、REMIC スポンサーが支払い、取引の総元本残高に基づきます。保証手数料は、早期終了によって打ち切られない限り、証券の加重平均契約存続期間にわたって、均一に繰り延べられ、アモタイズされ収益に計上されます。すべての繰り延べられた REMIC 保証手数料収入は、証券の終了時に認識されます。MX コンビネーション手数料により、スポンサーは、発行時に REMIC および／または MX 証券を組み合わせることができます。MX

連邦政府抵当金庫 財務諸表の注記

の組み合わせがスポンサーによって要請される場合、ジニーメイは管理サービスを提供します。スポンサーが承認する組み合わせは、オフリング・サーキュラー補足文書の組み合わせ表に定められます。MX コンビネーション手数料は、管理サービスが終了した時点で（すなわち、REMIC および／または MX 証券の組み合わせと同時に）、ただちに収入に認識されます。REMIC MX コンビネーション手数料から得られる収益は、サービスの需要によって決まり、これは利率環境の影響を受けます。

プラチナ証書について受領する保証手数料は、証券の加重平均契約存続期間にわたって、均一に繰り延べられ、アモタイズされて収益計上されます。

- **モーゲージ担保証券プログラムおよびその他の収入**—ジニーメイは、発行体責任の移転、新しい発行体の申請、承認合意手数料、証書処理、モーゲージのサービシングおよび民事上の違約金を含め、MBS プログラム関連手数料の収入を認識します。

発行体責任の移転手数料は、MBS 関連の責任を移転するという発行体の要請の審査および承認サービスの提供に対して、ジニーメイが受領する一回限りの前払い手数料です。ジニーメイが承認した後であっても、譲渡人および譲受人は完了前にいつでも移転を拒否することができ、これには手数料の返金が必要です。このため、プールの移転が完了するまで、対価の全額が制限を受けます。発行体責任の移転手数料は、返金債務として計上され、ジニーメイの履行義務が完了し、制限に関する不確実性が解消されたとき（すなわち、プールの移転が完了したとき）に、収入と認識されます。

新しい発行体の申請手数料、承認合意手数料および証書処理手数料は、MBS プログラムに関連する各種サービスの提供に対してジニーメイが受領する一回限りの払い戻し不可能な前払い手数料です。これらのサービスには、公認の MBS 発行体になるための発行体の申請のジニーメイによる検討、発行体によるサービシングの誓約を認める承認合意の承認、および証券所有権の証拠の提供が含まれます。手数料は、支払いを受領するときに収入に認識されますが、これはジニーメイの履行義務がその時点で完了するためです。

ジニーメイは、その他の各種手数料を受領し、これは、支払いの受領時に収入に認識されます。

ジニーメイの経費は、以下の 3 つのグループに分類されます。

- **管理費**—管理費の主要構成要素は、給与経費、出張および研修経費、福利経費およびその他の営業経費です。
- **固定資産の減価償却とアモチゼーション**—減価償却とアモチゼーションは、取得、リースおよび使用されるハードウェアの減価償却、ならびにジニーメイが取得、リースおよび使用する資産計上されたソフトウェアのアモチゼーションから構成されます。固定資産は、3～5年間にわたって、定額法により減価償却およびアモタイズされます。
- **モーゲージ担保証券プログラムおよびその他の経費**—MBS プログラムおよびその他の経費の主要構成要素は、マルチクラス経費、MBS 情報システムおよびコンプライアンス経費、サブサービシング経費、資産管理経費、ならびにプール処理および中央支払代行機関経費です。

経費と認識される金額は、実際の費用、または実際の費用が入手できない場合、ジニーメイの事業の通常の過程で生じる費用の見積額を表します。

証券化および保証活動：ジニーメイの主要な事業活動は、連邦による保険または保証付きのモーゲージに担保される民間機関発行の証券に対する元利のタイムリーな支払いを保証することです。ジニーメイは、発行体が融資をプールし、ジニーメイが保証する MBS、または「仮想信託」を発行することを承認し、これは、実質的にすべての証券化市場と異なります。さらに、連邦所得税上、

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

ジニーメイのプールは、譲与者信託⁴とみなされます。統合のため、これらの各仮想信託は、別個の法人であるとみなされ、ASC 810「併合」に従って、持分変動事業体（VIE）であるとみなされます。

持分変動事業体モデル：

ジニーメイが変動持分を有する事業体について、ジニーメイは、意図的である場合、(i) 事業体がグループとして、支配的な金銭的利益の特徴を欠いた株式投資家を有するかどうか、(ii) 事業体が、他の当事者からの追加的な劣後的資金援助なしに、その予想される活動に資金を調達するのに十分なリスク資産を有していないかどうか、または (iii) 事業体が非実質的な議決権とともに組織化されているかを決定します。事業体がこれらの特徴の少なくとも1つを有する場合、VIEとみなされ、その主要な受益者によって統合されます。主要な受益者とは、(i) 事業体の経済的成績に最も大きく影響を与える事業体の活動を指示する権限を有し、かつ (ii) 事業体にとって潜在的に重要である可能性がある事業体から損失を吸収する義務または利益を受ける権利を有する当事者です。存在する場合、1つの報告事業体のみがVIEの主要な受益者と確認されることが期待されます。ジニーメイは、特定の再考事象が発生した場合、事業体がVIEであるかどうかの当初の評価を再評価します。

VIEである法人とジニーメイとの関係は、ジニーメイ仮想信託のMBS保有者に利支払いおよび元本返金に関する保証の提供に限られます。ジニーメイは、信託の重要な活動を支配する権限を有していないため、ジニーメイ仮想信託の一次受益者ではありません。保証のほか、ジニーメイは、これらの事業体に対して、いかなる種類の金融上またはその他の支援を提供せず、提供する必要もありません。保証手数料受取債権は、発行体のデフォルトが生じた場合、元利のタイムリーな支払いについてMBS証券保有者に保証を提供するリスクの引き受けに対する報酬を表します。これらの保証に基づく損失に対するジニーメイの最大潜在的エクスポージャーは、主に発行済みのMBSおよびコミットメントの金額から構成され、FHA、VA、USDA および PIH から回収可能な損失を考慮しません。

以下の表は、VIE についてのジニーメイの利益に関する資産および債務を示します。

	2023年9月30日	2022年9月30日
	(千ドル単位)	
保証資産	\$ 8,352,885	\$ 8,595,302
保証手数料受取債権	\$ 128,000	\$ 121,000
合計	\$ 8,480,885	\$ 8,716,302
保証債務	\$ 9,371,617	\$ 8,966,555
モーゲージ担保証券プログラム保証に対する損失の債務	\$ 111,115	\$ 10,934
合計	\$ 9,482,732	\$ 8,977,489
損失に対する最大エクスポージャー：		
発行済み MBS	\$ 2,472,843,019	\$ 2,284,456,605
発行済み MBS コミットメント	\$ 140,780,632	\$ 157,894,490
合計	\$ 2,613,623,651	\$ 2,442,351,095

詳細については注記4「オフバランスシート・エクスポージャーのある金融保証および金融商品」を参照してください。

⁴ このパススルー支払いの債務には、HMBS証券保有者に担保付き借入れを返済するジニーメイ負担債務ならびにHECM融資およびHMBSのサービシングに関連する債務が含まれます。

現在の推定信用損失基準

2016年6月、財務会計基準審議会（FASB）は、会計基準最新版（ASU）第2016-13、金融商品—信用損失（トピック326）「金融商品に対する信用損失の測定」を公表し、これはその後、ASU 2019-04、ASU 2019-05 および ASU 2019-11 によって変更されました。これらのASU（総称して「CECL 基準」といいます）は、金融商品の既存の発生損失減損方法に取って代わり、金融商品は、全期間の想定信用損失を反映し、推定を作成するための合理的かつ立証可能な予想情報のより広範な検討を必要とする方法により、減損について全体として評価されます。ジニーメイは、修正された遡及的な方法を用いて、2022年10月1日を期初とする会計年度に、このガイドラインを採用しました。ジニーメイは、未払利息（正味）および関連する償還費用受取債権を含め、投資目的で保有されるモーゲージ融資について、公正価値オプションを選択しました。ジニーメイは、その保証義務の偶発部分に関連する全期間の想定信用損失を認識する必要もあり、これは、モーゲージ担保証券プログラム保証に関する損失の債務に認識されます。

このガイドラインを採用する前に、ジニーメイは、データ要件の評価ならびに公正価値および信用損失評価方法、手続き、システムおよび管理の必要な変更を完了しました。ジニーメイは、完全なエンドツーエンドの公正価値および引当金手続きのモデル検証も完了しました。

CECL 基準の採用によって影響を受ける重要な会計方針

モーゲージ融資：ジニーメイの発行体がデフォルトし、終了・消滅する場合、ジニーメイは、発行体の役割に踏み込み、タイムリーなパススルー支払いを行うことを含め、発行体のジニーメイ保証ポートフォリオ全体についてのすべてのサービシングの権利および義務を引き受けます。ジニーメイは、MSS を利用して、これらのポートフォリオのサービシングを行います。現在、終了・消滅した発行体のプール化・非プール化融資ポートフォリオのサービシングを行う2つのMSSがあります。

その発行体としての役割において、ジニーメイは、プール化ポートフォリオ内の個々の融資を評価して、プールから融資を購入しなければならないかどうかを決定します。ジニーメイは、モーゲージ融資がFHA、VA、RDまたはPIHによる保険または保証には不適合である場合のMBSプールからのモーゲージ融資、ならびに試行修正期間以降に修正された融資を購入しなければなりません。さらに、モーゲージ融資が保険または保証付きであるが、90日を超えて滞納している場合、ジニーメイには、MBSプールからモーゲージ融資を購入するオプションがあります。

ジニーメイには、一定の状況において、証券化プールからリバースモーゲージ融資を買い戻すオプションもあります。これらの状況には、関連HECM融資の未払元本残高が、一定の状況で期限が到来するMCAおよび借り手融資の98%以上である場合、肉体的または精神的な疾患のため、借り手が連続して12ヶ月を超えて自宅を占有しておらず、自宅が他の借り手の住居でない場合、または借り手が融資の条件に従って履行していない場合が含まれます。

ジニーメイは、ASC 326「金融商品—信用損失」の採用およびガイドラインによってもたらされる移行救済の一環として、上記のプールから購入されるモーゲージ融資にFVO会計を適用することを撤回不能な形で決定しました。この選択によって、ジニーメイは、財務諸表の利用者に意味がある情報を提供することができますが、これは、公正価値がこれらの証券の測定日現在の価値に関して、市場および信用リスクの両方を検討して、市場参加者の視点に関する代用データを提供するためです。この選択によって、ジニーメイは、公正価値で保有するフォワードモーゲージとリバースモーゲージの融資も分類することができます。

フォワードモーゲージ融資（公正価値）（フォワードMFV）：フォワードモーゲージ融資（公正価値）には、ジニーメイMBS発行体のデフォルト時に取得する従来のモーゲージ融資が含まれます。ジニーメイは、米国GAAPの定めに従い、UPBの公正価値での貸借対照表上のフォワードモーゲージ融資（公正価値）のフォワードモーゲージの簿価、未払利息、および償還費用受取債権を計上します。

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

未払利息受取債権：ジニーメイは、契約金利でフォワードモーゲージ融資の利息を得ます。フォワード MFV の利息収入は、収支計算書と米国政府資本の増減上のフォワードモーゲージ融資（公正価値）財務諸表項目の利益（損失）に計上されます。

公正価値の変化：四半期ベースで、ジニーメイは、フォワード MFV の公正価値を評価し、フォワード MFV の公正価値の変化を説明するための調整を行う必要があるかどうかを評価します。フォワード MFV の公正価値の変更による利益および損失は、収支計算書と米国政府資本の増減上の公正価値財務諸表項目のフォワードモーゲージ融資の利益（損失）に計上されます。

リバースモーゲージ融資（公正価値）（リバース MFV）：リバースモーゲージ融資（公正価値）には、ジニーメイ HMBS 発行体のデフォルトにより取得される住宅資産転換モーゲージ（HECM）融資が含まれます。HECM は、62 歳以上の高齢者に自宅を担保とする融資を提供し、これは、一括払い、貸出枠払いまたは予定払いとして取得することができます。HECM 融資残高は、発行体が資金供給する、予定された支払いの借り手による引き出しまたは貸出枠の引き出しを通じて、また利息、サービシング手数料および FHA モーゲージ保険料の発生を通じて、融資期間中に増大します。

HECM 融資残高は、リバースモーゲージ融資（公正価値）内に含まれ、HMBS 債務の対象となる証券化された HECM 融資ならびに部分的に証券化された HECM 融資に関する非証券化利息から構成されます。

未払利息受取債権：ジニーメイは、契約金利でリバースモーゲージ融資（公正価値）の利息を得ます。リバース MFV の利息収入は、収支計算書と米国政府資本の増減上のリバースモーゲージ融資（公正価値）の財務諸表項目の利益（損失）に計上されます。

公正価値の変化：四半期ベースで、ジニーメイは、リバース MFV の公正価値を評価し、公正価値の変化を説明するための調整を行う必要があるかどうかを評価します。リバース MFV の公正価値の変化による利益および損失は、収支計算書と米国政府資本の増減上のリバースモーゲージ融資（公正価値）の財務諸表項目の利益（損失）に計上されます。

償還費用受取債権（正味）：プールされたフォワード融資に生じる費用で、償還が期待されるものは、償還費用受取債権として計上され、経営陣が回収されないと考える金額の引当金を差し引いて計上されます。これらの非プール化されたフォワードとリバースの融資の費用は、2022 年 10 月 1 日現在の公正価値でフォワードモーゲージとリバースモーゲージの融資に含まれます。償還費用が生じるのは、ジニーメイがサービシングを行う融資について、定期的な税金および保険料の支払いを行うために利用可能なエスクロー資金が不十分である場合であり、この場合、ジニーメイは、原資産となる担保の第一リーエンの地位を維持するため、資金を前払いして、エスクロー不足額を補償します。さらに、ジニーメイは、原資産となる担保の価値を維持するため、資金を前払いして、サービシング関連の経費を補償します。償還費用引当金は、過去の損失経験に基づいて想定され、これには、モーゲージ設定者から想定される回収、物件の売却からの収益、および第三者の保険または保証機関（FHA、VA、USDA および PIH）から回収される償還が含まれます。

金融保証：ジニーメイの金融保証により、ジニーメイは、保証期間を通じて、発行体デフォルトが生じた場合に資金を前払いして、MBS 保有者に対して元利の不足額を補償する準備を整える義務を負います。

ジニーメイは、保証機関として、自らの保証の会計および開示について、ASC 460「保証」のガイドラインに従います。これらの保証が ASC 326 の範囲内のため、想定される信用損失（偶発的な状況）は、保証の公正価値（非偶発的な状況）に追加して、保証の公正価値とは別に、評価および説明され、保証の公正価値は、ASC 460 に従って測定されます。

連邦政府抵当金庫 財務諸表の注記

保証の開始時に、ジニーメイは、公正価値の保証債務（非偶発的な状況）を認識します。ASC 460に基づき保証債務を評価する際、ジニーメイは、実用的な手段を利用し、これにより、保証債務は、受け取り保険料または保証機関に対して支払うべき受取債権に基づき、開始時に認識することが可能になりますが、無関係な当事者との独立の対等取引で保証が発行されることを条件とします。保証義務の公正価値は、モーゲージ・プールの想定存続期間に対する保証手数料からの想定される将来の保険料の割引キャッシュフローを使用して算出されます。想定公正価値には、将来のUPB、繰上げ返済率、発行体買収およびデフォルト率など、一定の前提条件が含まれます。

保証は、保険料の独立の取引に対して発行され、ジニーメイは、開始時の保証債務と同じ価値について保証資産を計上します。これらの相殺記入は、受領する対価に等しく、ジニーメイの正味財務状況の保証債務および保証資産の最初の認識に対して、最終的には中立の影響を及ぼします。

注記 4: 詳細については、注記 4「オフバランスシート・エクスポージャーに対する金融保証および金融商品」を参照してください。

住宅ローン担保証券プログラム保証の損失に対する債務：米国 GAAP は、以下から生じる偶発損失をジニーメイが認識することを義務づけています。

- 予想される発行体デフォルトの結果、ジニーメイが MBS 保有者に対して負う保証債務。発行体には、MBS 証書保有者にタイムリーな元利支払いを行う義務があります。しかしながら、発行体がデフォルトした場合、ジニーメイは、MBS 証書保有者に対する契約上の支払いが行われることを保証します。発行体がデフォルトする可能性があるかどうかを評価する際、ジニーメイは、発行体の財務上および事業上の脆弱性、定性的および定量的な法人信用分析、ならびに発行体の潜在的デフォルトのその他の証拠（例えば、公知の規制上の調査または措置）を含め、各種の要因を考慮します。
- 集合住宅保証契約に従って、融資デフォルトが生じた場合にジニーメイが集合住宅 MBS 発行体に対して負う、該当する損失について発行体に償還する義務。

保証債務の偶発的な状況は、ASC 326-20「金融商品—信用損失」に基づき、最初に次の期間に測定されます。

ジニーメイの現在の実務の詳細については、注記 13「損失引当金」を参照してください。

CECL 基準の採用前の重要な会計方針

未払利息（正味）を含む、投資目的で保有されるモーゲージ融資：ジニーメイの発行体がデフォルトし、終了・消滅した場合、ジニーメイは、発行体の役割に踏み込み、タイムリーなパススルー支払いを行うことを含め、発行体のジニーメイ保証ポートフォリオ全体のすべてのサービシングの権利および義務を引き受けます。ジニーメイは、MSS を利用して、これらのポートフォリオのサービシングを行います。現在、終了・消滅した発行体のポートフォリオのプール化および非プール化された融資のサービシングを行う 2 つの MSS があります。

その発行体としての役割において、ジニーメイは、プール化されたポートフォリオ内の個々の融資を評価して、プールから融資を購入しなければならないかどうかを決定します。ジニーメイは、モーゲージ融資が FHA、VA、USDA または PIH による保険または保証には不適格である場合の MBS プールからのモーゲージ融資、ならびに試行修正期間以降に修正された融資を購入しなければなりません。さらに、モーゲージ融資が保険または保証付きであるが、90 日を超えて滞納している場合、ジニーメイには、MBS プールからモーゲージ融資を購入するオプションがあります。

投資目的で保有されるモーゲージ融資：ジニーメイは、予見できる将来について、または満期まで、取得した融資を保有する意図および能力を有するため、モーゲージ融資は、投資のために保有さ

連邦政府抵当金庫 財務諸表の注記

れるもの (HFI) として分類されます。ジニーメイは、米国 GAAP の定めに従い、原価基準調整を差し引き、かつ未払利息を含む貸倒引当金を差し引いて、未払利息とともに、UPB で貸借対照表に HFI 融資の簿価を計上します。ジニーメイが売却を意図するモーゲージ融資を明確に特定し、正式なマーケティング戦略または売却計画を作成する場合、ジニーメイは、HFI から、売却目的の保有 (HFS) まで、該当する融資を再分類します。ジニーメイが最初に HFI と分類し、その後 HFS に移転した融資の場合、それらの融資は、売却されるまで、事業活動に分類される関連キャッシュフローとともに、原価または公正価値のいずれか低い方で認識されます。2023 年 9 月 30 日および 2022 年 9 月 30 日現在で、ジニーメイは、HFS と分類される融資を有していませんでした。

未払利息受取債権：ジニーメイは、契約金利でモーゲージ融資 HFI の利息を得ます。90 日以下で延滞した融資のうち、ジニーメイは、利息が通常型融資について回収不能である範囲、かつ利息が保険または保証付き融資の保険ガイドラインに従い回収可能でない範囲で、未払利息の引当金を計上します。

未収利息不計上および未収利息修正計上：ジニーメイの現在の方針は、融資を未収利息不計上のステータスに置くべきである場合、融資が未収利息不計上のステータスにある間に受領する支払いを計上する方法、および利息の計上を再開するための基準を設定しています。ジニーメイは、元本または利息のいずれかが 90 日を超えて延滞していて (DPD)、支払いの回収可能性が合理的に確保されない場合、無保険の融資を未収利息不計上のステータスに置きます。未収利息不計上のステータスに置かれる無保険の融資の場合、それまでに計上されたが、回収されていない利息は、ジニーメイの計上投資額の一部になり、融資全体について会計基準コード化体系 (ASC) 450-20「偶発事象—偶発損失」、および減損したとみなされる融資について ASC 310-10「受取債権—全体」に基づき、減損について評価されます。融資が未収利息不計上のステータスにある間、ジニーメイは、原価回収基準に基づき、融資の簿価に対して、無保険の融資について受領した現金を充当することを選択しました。

この方針に従って、保険付き融資が 90 日を超えて延滞した場合、融資は、未収利息修正計上のステータスに置かれ、それによって、利息は保険機関から回収可能な金利で計上されます。ジニーメイが利息の計上を中止した融資のみが、未収利息不計上融資（すなわち、利息が計上されない 90 日を超えて延滞した無保険の融資）とみなされます。90 日を超えて延滞した保険付き融資は、なお利息を計上しますが、該当する保険機関／保証機関が提供する保険範囲の水準に基づき、金利が契約金利と異なる場合があります（すなわち、未収利息修正計上）。未収利息修正計上のステータスに置かれる保険付き融資の場合、それまでに契約金利で認識された未払いの利息は、保険ガイドラインに従い、回収可能な金額まで引き下げられます。残りの未払利息受取債権残高は、ジニーメイの計上投資額の一部になり、同じ融資の UPB と同じガイドライン、融資全体に関する ASC 450-20 または減損したとみなされる融資に関する ASC 310-10 に基づき、減損について評価されます。未収利息修正計上のステータスにある FHA 保険付き融資の場合、現金受領額は、FHA 保険が提供する範囲内で、期限の到来した元利アモチゼーション日程に従って充当されます。他の保険機関／保証機関（VA、USDA または PIH）が保険または保証を付与した融資について、ジニーメイは、原価回収基準に基づき、受領する現金を融資の簿価に充当することを選択しました。

融資は、契約上支払われるべきすべての元利金額の相当の期間内の返済が合理的に確実であるとジニーメイが判断でき、継続的な再履行の期間がある場合、未収利息計上のステータスに戻される場合があります。

貸倒引当金：ジニーメイは、(1) 貸借対照表の各日付の利用可能な情報が、損失が生じた蓋然性のあることを示しており、かつ (2) 損失の金額が合理的に推定できる場合、融資の計上投資額の推定された回収不能の部分の決定するため、融資ポートフォリオの定期的かつ組織的な審査を実施して、信用リスクを確認し、ポートフォリオの全体の回収可能性を評価します。

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

(ASC 450 の要件に従って) 全体的に評価される同種の融資の大型のグループについて、ジニーメイは、貸倒引当金を設定して、元本および利息の両方に対して引当金を計上します。信用損失が発生する蓋然性があり、その損失を合理的に推定できるとジニーメイが判断する場合、ジニーメイは、貸倒引当金に発生損失の推定金額を認識します。ジニーメイは、それぞれが異なる回収率を有するため、主に融資に伴う保険または保証 (FHA、VA、USDA、PIH) の種類別に、一般的なリスク特徴に基づき、モーゲージ融資を集計します。ジニーメイは、保険付き融資とは別に、無保険の融資も分類します。貸倒引当金の推定は、過去の融資実績および保険または保証回収率に基づく統計モデルならびにマクロ経済データを用いて算出されます。該当する場合、推定には定性的な要因も含まれます。

この損失引当金は、ジニーメイのモーゲージ融資ポートフォリオに固有の信用損失の蓋然性についての経営陣の最善の推定を表します。引当金は、貸借対照表上に表示されるモーゲージ融資上の計上された投資と相殺されます。

損失処理：ジニーメイは、利息または元本の回収可能性が合理的に確実でないと考えられる場合、未払利息および UPB を損失処理します。ジニーメイの方針は、資産が 180 日を超えて滞納している場合、公正市場価格または正味回収可能価格まで、融資および貸倒引当金に対して確認された損失を損失処理することです。

回収：ジニーメイは、計上投資額を上回る元利に関連して、借り手から現金を受領したとき、それまでに損失処理された無保険の融資の回収を計上します。保険付き融資について、ジニーメイは、計上された利息受取債権を上回る利息に関連して、借り手から現金を受領するとき、それまでに損失処理された未払利息額の回収を計上します。それまでに損失処理された融資の回収は、支払いを受領したとき、貸倒引当金の増加として認識されます。

減損融資：ジニーメイは、最新の情報に基づき、利息を含め、期限の到来した金額が融資契約の契約条件に従って (ASC 310-10 「受取債権一全体」の条件に基づく要件に従って) 受領されない蓋然性がある場合、融資を減損したものとみなします。ジニーメイの減損融資には、不良債権のリストラクチャリング (TDR) および購入信用減損 (PCI) 融資が含まれます。減損融資について、ジニーメイは将来の予想キャッシュフローの現在価値に基づいて、減損を測定します。将来のキャッシュフローについてのジニーメイの予想は、多くの経済的要因ならびに融資の特徴に基づき、とりわけデフォルトおよび期限前返済の予想される蓋然性を組み入れます。さらに、ジニーメイは、予想される処分費用により低下した担保の評価額、および該当する場合、保険および同様の財源からの予想収益を考慮します。

不良債権のリストラクチャリング：差し押さえを回避するため、MSS は、ジニーメイに代わって、自らのモーゲージで資金難に陥ったモーゲージ設定者を支援するため、譲歩を提供することができます。

以下を含む変更を通じて、各種の譲歩が提供される場合があります。

- 軽微とはいえない支払いの猶予。
- 変更時の市場利率より低い利率への契約利率の引き下げ。
- しばらくの間、軽微とはいえない未回収の利息額についての利息の猶予。
- 軽微とはいえない元本猶予。
- 米連邦破産法第 7 章に基づく破産の申請によるモーゲージ設定者の債務の免除。

ジニーメイは、これらの変更について、財政難となったモーゲージ設定者に認められる譲歩とみなし、これらの融資を ASC 310-40 「受取債権一債権者による不良債権のリストラクチャリング」と合致

連邦政府抵当金庫 財務諸表の注記

した TDR と分類します。ジニーメイは、融資の当初の実効金利で割引かれる、将来の予想キャッシュフローの現在価値に対する融資における計上投資額の超過額に基づき、TDR でリストラクチャリングされるこれらの融資の減損を測定します。

新型コロナウイルス感染症関連の猶予：2020 年 3 月、新型コロナウイルス感染症パンデミックの影響を受ける企業、個人および公共機関に財政支援を提供するため、コロナウイルス支援・救済・経済保障法（CARES 法といいます）が制定されました。CARES 法の第 4013 条および包括歳出法は、1) 新型コロナウイルス感染症パンデミックに関連していること、2) 2020 年 3 月 1 日から、2022 年 1 月 1 日または新型コロナウイルス感染症勃発による国家非常事態が終了する日から 60 日のいずれか早い方までに、変更が行われること、かつ 3) 2019 年 12 月 31 日現在で、融資が 30 日を超えて滞納していないことを条件として、融資変更のための TDR の会計および報告要件を一時的に停止するオプションを金融機関に提供しています。この条項の範囲は、猶予の手配、返済計画、利率変更および元本または利息の支払いを延期または遅延する同様の取り決めに適用されます。

FHA、VA および USDA の保険付きの融資は、連邦が支援するモーゲージ融資⁵の借り手に対する差し押さえからの猶予の権利および保護を認める CARES 法の第 4022 条「差し押さえの停止、および猶予を要請する消費者の権利」の対象範囲に該当します。第 4022 条に従い、借り手の要請があった場合、サービサーは、新型コロナウイルス感染症のため財務上の困難に陥ったことを借り手が証明することを条件として、最高 180 日の猶予を提供しなければなりません。第 4022 条は、借り手の要請があった場合、借り手の延長要請が対象期間中に行われることを条件として、さらに最大 180 日間、猶予期間を延長でき、かつ借り手の要請があった場合、猶予の当初期間または延長期間を短縮できることも定めています。FHA、VA および USDA は、2021 年 7 月 31 日以降、保険対象の借り手に対する差し押さえ猶予期間を延長しませんでした。猶予申請窓口は、国家非常事態宣言⁶の終了時まで開かれており、関連基準を満たす借り手に対して、追加の猶予を提供しました。

2020 年 4 月、連邦準備制度理事会、連邦預金保険公社、全国信用組合管理機構、通貨監督庁および消費者金融保護庁は、州の金融規制当局と協議のうえ、コロナウイルスの影響を受ける顧客と協力する金融機関による融資の変更に関する省庁の声明（「省庁声明」）の修正を公表し、これは、財務会計基準審議会のスタッフとともに確認されました。省庁声明は、新型コロナウイルス感染症の影響を受けた借り手と金融機関が建設的に協力するよう促し、融資変更に関する追加情報を提供し、省庁声明と CARES 法が提供する関連救済との間の相互作用を明確にしています。省庁声明は、CARES 法の第 4013 条に基づき、または新型コロナウイルス感染症の状況における既存の米国 GAAP の省庁声明による解釈（ASC 310-40）に従って、事業者が適格融資の変更の説明を選択することを認めています。省庁声明の範囲は、支払い延期、手数料の放棄、返済条件の拡張または重要でない支払いの遅れなどの変更に適用されます。省庁声明に基づく救済の資格がある融資変更は、1) 変更が国家非常事態に対するものであること、2) 変更プログラムが実施される時点で、融資が 30 日以上滞納していないこと、および 3) 変更が短期的な性質のものであること（例えば 6 ヶ月）の基準のすべてを満たすものです。

⁵「連邦が支援するモーゲージ融資」の用語には、主に 1 家族から 4 家族の居住を目的とする居住用不動産（分譲マンションおよび共同住宅の個々の構成部分が含まれます）に対する第 1 リーエンまたは劣後リーエンによって担保される融資であって、以下のいずれに該当するものが含まれます。(A) FHA の保険付きのもの、(B) 国民住宅法に基づく保険付きのもの、(C) 1992 年住宅・地域開発法に基づき保証されるもの、(D) 復員軍人省による保証もしくは保険付きのもの、(E) 農務省による保証もしくは保険付きのもの (F) 農務省によって行われるもの、または (G) 連邦住宅金融抵当公社もしくは連邦国民抵当協会によって購入もしくは証券化されるもの。

⁶ FHA および VA は、2023 年 5 月 31 日まで、新型コロナウイルス感染症による猶予の最初の要請および延長を住宅ローンの借り手が行うことを認めました。USDA は、2021 年 9 月 30 日以降、当初の猶予要請窓口を延長しませんでした。2020 年 6 月 30 日より前に最初の新型コロナウイルス感染症による猶予を受けた USDA の借り手は、追加の猶予を受けることができました。

連邦政府抵当金庫 財務諸表の注記

ジニーメイは、変更を説明し、省庁声明に定める任意の救済を講じることを選択しました。省庁声明に基づく救済の基準を満たす融資変更について、1つの要件は、借り手が変更プログラムの実施時に最新の状態でなければならないということです。したがって、機関は、TDR のステータスを決定するにあたり、変更時に借り手が財政難を経験していないと推定することができるため、追加の TDR 分析は、プログラムの融資変更ごとに要求されません。省庁声明に従って、救済の対象となる融資は、財務諸表時系列開示の範囲内で最新のものとして表示され続けます。さらに、これらの融資は、ジニーメイの現在の会計方針の対象となる利息収入を認識し続けます。詳細については、注記 7 「モーゲージ融資」を参照してください。

購入信用減損融資：ジニーメイは、すべての購入された融資を評価し、融資の組成後の融資悪化の証拠があるかどうか、また取得時にジニーメイがすべての契約上必要な支払いを回収できない可能性があるかどうかを評価します。ジニーメイは、ジニーメイが契約条件に従って期限が到来したすべての金額を回収する蓋然性があるかどうかを決定するにあたり、FHA、VA、USDA および PIH による保険および保証を検討します。米国 GAAP に従い、ジニーメイは、購入時に公正価値が融資の取得価格未満である場合、購入された融資の実現損失を計上する必要があります。さらに米国 GAAP により、ジニーメイは、予想融資期間に対する一定利回りベースの利息収入として、融資の初期投資と割引前の予想キャッシュフローとの間の差額（増額利回り）を計上・認識する必要があります。

FHA の保険付き融資について、ジニーメイは、保険機関がジニーメイに償還する場合、（保険機関のスケジュールで認められる月のみ）UPB および債券金利利息の満額を回収することを期待します。その結果、これらの融資は、ASC 310-20 「受取債権—払い戻し不可能な手数料およびその他の費用」に基づき説明されます。ASC 310-20-3 に従って、これらの融資は、未払利息を加えた UPB で計上され、これは、ジニーメイがこれらの融資を購入するために支払う金額です。したがって、ジニーメイは、必要に応じて、保険機関のスケジュールに基づき認められる月数の債券率に達するための調整を差し引いて、これらの融資の利息収入を発生主義で認識します。

滞納かつ無保険となり、または VA、USDA もしくは PIH による保証もしくは保険のある融資について、ジニーメイは、すべての契約上必要な支払受取債権を回収しない蓋然性があるという結論を下します。したがって、これらの融資は、PCI とみなされます。これまでジニーメイは、米国 GAAP に基づく完全な PCI 要件をこれらの融資に適用してきませんでした。それは、完全な PCI 要件の不遵守は、それ自体では、全体として財務諸表が米国 GAAP に実質的に準拠する妨げとならないとジニーメイが判断してきたためです。現在では、取得時の PCI 融資は、未払利息を加え、引当金を差し引いた UPB で計上されます。ジニーメイは、将来の予想キャッシュフローの現在価値に基づき、これらの融資の以降の減損を測定します。

金融保証：ジニーメイは、保証機関として、自らの保証の会計および開示について、ASC 460 「保証」のガイドラインに従います。ASC 326 の採用前、ASC 460 により、保証機関は、偶発損失を保証債務について計上する必要があるかどうかを評価するにあたり、ASC 450-20 「偶発事象—偶発損失」の要件を検討する必要がありました。保証の開始時にジニーメイが ASC 450 に基づく偶発債務を認識した場合、最初にその保証について認識される債務は、ASC 460 に基づき決定される非偶発保証債務または ASC 450 に従って保証の開始時に認識する必要がある偶発債務の金額のうち、いずれか大きい方であるものとします。

詳細については、注記 4 「オフバランスシート・エクスポージャーに関する金融保証および金融商品」を参照してください。

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

収益と支出の認識：

CECL の採用の前、ジニーメイは、以下の財源からの収益を認識していました。

- **投資目的で保有されるモーゲージ融資の利息収入**—ジニーメイは、原資産となるモーゲージの契約利率で、融資の利息を計上しますが、融資が 90 日延滞した場合はこの限りでなく、その時点で、融資は、未収利息不計上または未収利息修正計上のステータスに置かれます。

最近採用された会計基準書

CECL の採用の結果、ジニーメイは、影響を受ける財務諸表項目に一回限りの調整を計上し、その結果、1 億 7140 万ドルの公正価値で保有されるモーゲージ融資からの想定実現利益、1 億 1620 万ドルのモーゲージ担保証券プログラム保証の損失による債務の増加、および関連する 5520 万ドルの米国政府の投資の増額が生じました。2022 年 10 月 1 日の CECL の採用により、ジニーメイは、現金および現金同等物または制限付現金および現金同等物に対する貸倒引当金を認識しませんでした。この基準の採用は、未収手数料およびその他の手数料の受取債権、前渡金（正味）、またはプールされた融資について認識される償還費用受取債権（正味）の一部に重大な影響を与えませんでした。

金利指標改革：2022 年 12 月、FASB は、ASU 2022-06 「金利指標改革（トピック 848）」を公表し、これにより、トピック 848 の終了日付が 2022 年 12 月 31 日から 2024 年 12 月 31 日に延期され、ロンドン銀行間オファーレート（LIBOR）およびその他の中断利率から移行する潜在的負担が緩和されました。FASB はそれまで、トピック 848 に基づくガイドラインを公表しており、そこには契約変更、および LIBOR または中断が予想されるその他の参照レートを参照するヘッジ関係に関連する GAAP に基づく任意の実用的な手段および例外が記載されていました。ジニーメイは、ヘッジ会計関係を有していませんが、LIBOR ARMs（すなわち、FHA シングルファミリーフォワードおよび FHA リバース）から構成される MBS および LIBOR インデックスのみを参照するマルチクラス証券（すなわち、REMIC / HREMIC プログラム）は、LIBOR 移行によって影響を受けます。ジニーメイは、トピック 848 の規定を適用することを決定し、これはただちに発効しており、将来に向けて適用されます。ジニーメイは、2023 年 9 月 1 日に LIBOR から SOFR への移行を開始し、リバースモーゲージ・ポートフォリオにおける移行融資に関するこのガイドラインの採用は、私たちの財務諸表に重大な影響を与えませんでした。

まだ採用されていない最近の会計基準書

ジニーメイに適用される最近の会計基準書はなかったため、2023 年 9 月 30 日現在でまだ採用されていないものはありませんでした。

注記 3：無制限および制限付きの現金および現金同等物

現金および現金同等物—無制限および制限付き—には、以下が含まれます。

	2023 年 9 月 30 日		
	無制限	制限付き	合計
	(単位：千ドル)		
米国財務省資金 ⁽¹⁾	\$ 7,328,704	- \$	\$ 7,328,704
適用外の預金	- \$	\$ 13	\$ 13
債務から除外される資金残高	- \$	\$ 1,510,194	\$ 1,510,194
投資家報酬の債務	- \$	\$ 388	\$ 388
米国財務省総資金	\$ 7,328,704	\$ 1,510,595	\$ 8,839,299

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

	2023年9月30日		
	無制限	制限付き (単位：千ドル)	合計
未達預金：			
MSS が保有する現金 ⁽²⁾	\$ 28,392	\$ 149,030	\$ 177,422
受託者および証券の管理者が保有する現金 ⁽³⁾	\$ 7,122	-	\$ 7,122
未達預金合計：	\$ 35,514	\$ 149,030	\$ 184,544
米国財務省短期投資 ⁽⁴⁾	\$ 21,130,483	\$ 23,758	\$ 21,154,241
合計	\$ 28,494,701	\$ 1,683,383	\$ 30,178,084

	2022年9月30日		
	無制限	制限付き (単位：千ドル)	合計
米国財務省資金 ⁽¹⁾	\$ 9,162,672	-	\$ 9,162,672
適用外の預金	-	\$ 13	\$ 13
債務から除外される資金残高	-	\$ 1,417,485	\$ 1,417,485
投資家報酬の債務	-	\$ 761	\$ 761
米国財務省総資金	\$ 9,162,672	\$ 1,418,259	\$ 10,580,931
未達預金：			
MSS が保有する現金 ⁽²⁾	\$ 24,017	-	\$ 24,017
受託者および証券の管理者が保有する現金 ⁽³⁾	\$ 4,277	-	\$ 4,277
未達預金合計：	\$ 28,294	-	\$ 28,294
米国財務省短期投資 ⁽⁴⁾	\$ 18,470,245	\$ 23,666	\$ 18,493,911
合計	\$ 27,661,211	\$ 1,441,925	\$ 29,103,136

(1) この金額は、米国財務省に対するジニーメイの口座残高を表します。これには、議会によって制限され、立法府からの承認なしにジニーメイが支出することができない現金および現金同等物、受領した現金についてジニーメイが適切な配分を決定するまで、一時的に制限される現金および現金同等物、ならびに借り手の期限前弁済のために回収される資金、元本縮小、報告期間の終了時点で投資家に送金されていない融資報酬および融資買取りから構成される投資家報酬の債務が含まれます。

(2) この金額は、ジニーメイに代わってMSSが回収するが、ジニーメイがまだ受領していない現金を表します。

(3) この金額は、ジニーメイに代わって証券の受託者および管理者が回収するが、ジニーメイがまだ受領していない現金を表します。

(4) この金額は、オーバーナイト証書への投資を表します。これには、ジニーメイMBSの管理者が所在を見つけないことができないMBS証書保有者に支払わなければならないが、まだ請求を受けていない金銭も含まれます。MBS証書保有者がこの現金をいつ請求できるかを定めている出訴期限法はありません。

米国財務省資金：ジニーメイの現金の受領および支出は、米国財務省が処理します。米国財務省が保有する現金は、ジニーメイの利用可能な予算支出権限（認められる支出に資金を供給するために利用可能な債務負担付きまたは債務負担のない残高）を表します。制限付きの残高は、特定目的の用途に制限される金額を表します。規制には、法的に制限された預金、他者と締結する契約または特定の預金に関するジニーメイの意向表明書が含まれる場合があります。残高は、以下から構成されます。

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

- **適用外の預金**：ジニーメイが受領する現金は、適切な用途が決定されるまで、仮勘定で保有されます。
- **債務から除外される資金残高**：プログラム基金残高内の債務負担のない金銭で、その後制定された法律により認められない限り、法律により制限され、利用できないもの。
- **投資家パススルー支払いの債務**：ジニーメイに送付される未送金の元利回収からの現金で、ジニーメイが MBS 保有者にパススルーする義務を負うもの。

未達預金：

- **MSS が保有する現金**：MSS がジニーメイに代わって元本、利息、保険収益などの現金回収を受領する時点と、現金回収がジニーメイに移転される時点との間にタイムラグが生じる場合があります。ジニーメイは、報告期間の終了時に、ジニーメイに代わって MSS が回収したが、ジニーメイにまだ移転されないか、かつ／または HMBS 保有者に送金された受領金について、現金および現金同等物を計上します。
- **証券の受託者および管理者が保有する現金**：証券の受託者および管理者が、それぞれジニーメイに代わってコミットメント手数料およびマルチクラス手数料について現金を受領する時点と、現金がジニーメイに移転される時点の間にタイムラグが生じる場合があります。ジニーメイは、報告期間の終了時に、証券の受託者および管理者が回収したが、ジニーメイにまだ移転されていない受領金について、現金および現金同等物を計上します。

米国財務省短期投資：ジニーメイは、それぞれ 2023 年 9 月 30 日および 2022 年 9 月 30 日に、約 210 億ドルおよび 184 億ドルの資本準備金資金ならびに約 1 億 2460 万ドルおよび 1 億 2400 万ドルの清算資金の全残高をオーバーナイト米国政府証券に投資しました。2023 年 9 月 30 日および 2022 年 9 月 30 日に、ジニーメイは、オーバーナイト証券のみを保有していました。米国財務省短期投資残高には、2023 年 9 月 30 日および 2022 年 9 月 30 日時点で、未請求の MBS 保有者支払いに関連した 2380 万ドルおよび 2370 万ドルの制限付きの現金が含まれます。U.S. 財務省証券は、公正価値に近似する原価で計上されます。

注記 4 「オフバランスシート・エクスポージャーのある金融保証および金融商品」

ジニーメイは保証手数料を受領し、これはデフォルトした発行体およびデフォルトしていない発行体のプールされたポートフォリオにおける発行済み MBS の UPB に基づき算出されます。保証手数料は、発行体のデフォルトが生じた場合、MBS 証券保有者に元利のタイムリーな支払いを保証するための報酬を表します。ジニーメイは、承認済み発行体が創出し、他の連邦機関が保険を付与するモーゲージに担保された証券のみを保証します。ジニーメイ I MBS およびジニーメイ II MBS の融資の原資産となる財源は、ジニーメイの 4 つの主要 MBS プログラム（シングルファミリー、集合住宅、HMBS およびマニファクチャードハウジングのプログラム）に由来し、各種の融資金融ニーズおよび様々な発行体組成能力に貢献しています。各プログラムについての詳細については、注記 1 「事業体と使命」を参照してください。

ジニーメイは、保証の発行時に、保証手数料の予想現在価値で保証資産を認識します。貸借対照表上で認識される保証資産は、それぞれ 2023 年 9 月 30 日および 2022 年 9 月 30 日時点で、84 億ドルおよび 86 億ドルです。保証債務は、保証の履行の準備を整えるジニーメイの義務についての非偶発債務を表します。貸借対照表上で認識される保証債務は、それぞれ 2023 年 9 月 30 日および 2022 年 9 月 30 日時点で、94 億ドルおよび 90 億ドルです。最初の測定後、保証資産は公正価値で計上され、保証債務は MBS プールの残りの UPB に基づきアモタイズされます。最初の認識後の保証資産および保証債務の測定値の相違は、（利率や期限前弁済など、予測される経済エクスポージャーを使用する）関連金融資産の計上における異なる評価属性および（実際の支払い

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

および返済を使用する) 金融債務により、計上された収益の不安定性の原因となる可能性があります。保証資産の公正価値を予想する際に使用される想定の変更の結果として、収支計算書と米国政府資本の増減に反映される不安定性に関する説明については、注記 10 「公正価値の測定」を参照してください。

貸借対照表上で認識される保証資産および保証債務の場合、これらの保証に基づくジニーメイの最大潜在的エクスポージャーは、主に MBS および未払いコミットメントの UPB から構成されており、他の機関から回収可能な損失を考慮していません。ジニーメイの MBS の UPB は、2023 年 9 月 30 日時点の約 2 兆 5000 億ドルおよび 2022 年 9 月 30 日の 2 兆 3000 億ドルでした。しかしながら、発行体の財務体質により、ジニーメイの潜在的損失がかなり少なくなることに留意する必要があります。さらに、原資産となる担保の価値および保険または保証機関が提供する保険により、ほとんどの損失についてジニーメイは免責されます。

ジニーメイが保証する証券は、パススルー証券であり、それによって、モーゲージ元利支払い（または期間短縮）は、毎月、MBS 証券保有者にパススルーされます。信用損失に対するエクスポージャーは、主にジニーメイ発行体の不履行を条件とします。ジニーメイは、貸借対照表上のモーゲージ担保証券プログラム保証項目上の損失に関する債務に反映される、デフォルトの蓋然性があるとみなされるもの、または注記 13 「損失引当金」に開示される、合理的にデフォルトの可能性があるものとみなされるもの以外の発行体による不履行を予測しません。シングルファミリー・プログラムの保証の期間は、最大 40 年です。集合住宅プログラムの場合、最大保証期間は、適用される工事期間を 40 年に加えた期間に制限されます。HMBS プログラムの場合、最大保証期間は、証券の発行から 50 年です。不確定および非不確定の保証債務に関する説明については、注記 13 「損失引当金」を参照してください。

ジニーメイには、MBS を保証する未払いコミットメントに関連する損失のリスクもあり、これは貸借対照表上で認識されません。これらのコミットメントは、将来の MBS 発行についてのジニーメイの保証を表します。コミットメントは、証券が発行されるか、またはコミットメント期間が終了したときに終了し、これは、権限がシングルファミリー発行体について承認されてから 1 年後の月の末日、および権限が集合住宅発行体について承認されてから 2 年後の月の末日です。未払いコミットメントに関連するジニーメイのリスクは、個々の MBS 発行体に認められるコミットメント権限を制限するジニーメイの能力その他の要因により、MBS の発行済み残高よりかなり低くなっています。

発行済み MBS およびコミットメントは、以下のとおりでした。

	2023 年 9 月 30 日		2022 年 9 月 30 日	
	(単位：千ドル)			
発行済み MBS	\$	2,473	\$	2,284
発行済み MBS コミットメント	\$	141	\$	158
合計	\$	2,614	\$	2,442

ジニーメイの MBS は、マルチクラス商品、REMIC およびプラチナ証券の担保となっており、ジニーメイは、これらについて元利のタイムリーな支払いも保証します。これらの仕組証券によって、民間部門は、キャッシュフロー、利回り、支払期限およびコールオプション機能に対する固有の投資家要件を満たす証券へと、ジニーメイ MBS からのキャッシュフローを統合・再構成することができます。

2023 年および 2022 年の 9 月 30 日を期末とする年度について、マルチクラス証券プログラムの発行は、それぞれ合計 1439 億ドルおよび 1962 億ドルになりました。マルチクラス証券の推定未払い残高は、2023 年 9 月 30 日および 2022 年 9 月 30 日に、それぞれ 7379 億ドルおよび 6590 億ドルでした。

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

これらの保証証券により、ジニーメイは、MBS 担保に基づき想定されるもの以上の追加の信用リスクの影響を受けません。

注記 5：正味償還費用

以下の表は、融資保険の種類別の償還費用⁽¹⁾ および関連引当金を示します。

	2023 年 9 月 30 日				
	FHA	VA	USDA	従来型	合計
	(単位：千ドル)				
償還費用 ⁽²⁾	\$ 312	\$ 80	\$ 5	\$ 0	\$ 397
償還費用引当金	-	-	-	-	-
正味償還費用	\$ 312	\$ 80	\$ 5	\$ 0	\$ 397

	2022 年 9 月 30 日				
	FHA	VA	USDA	従来型	合計
	(単位：千ドル)				
償還費用 ⁽²⁾	\$ 24,042	\$ 1,703	\$ 677	\$ 121	\$ 26,543
償還費用引当金	(1,774)	(461)	(310)	(17)	(2,562)
正味償還費用	\$ 22,268	\$ 1,242	\$ 367	\$ 104	\$ 23,981

(1) 償還費用の説明については、注記 2「重要な会計方針の要約」を参照してください。

(2) プールされたフォワード融資に生じる費用は、償還が予想されており、償還費用受取債権として計上され、経営陣が回収されないと考えられる金額の引当金を差し引いて計上されます。しかしながら、プールされていないフォワードおよびリバース融資の費用は、2022 年 10 月 1 日の公正価値でフォワードモーゲージおよびリバースモーゲージの融資に含まれます。

注記 6：前渡金（正味）

前渡金には、自らのモーゲージの支払いを滞納しているモーゲージ設定者に起因する投資家に対する不足額を補償するために MSS に行われる支払い、および HECM ポートフォリオのサービシングを行うために MSS に支払われる超過資金が含まれ、これには、予定内および予定外の引き出しへの資金供給、償還費用前渡金、借り手に代わって支払われる FHA 月次保険料、および融資買い取りのための HMBS 投資家に対する支払いが含まれます。前渡金は、引当金を差し引いて計上され、これは、FHA、VA、USDA、PIH などのモーゲージ保険および保証機関からの将来の回収可能性についての経営陣の予想に基づきます。HECM ポートフォリオ前渡金が前渡金と分類されるのは、MSS がサービシングのニーズを満たすまでの間のみで、その時点で、残高は HECM 融資 UPB に資産計上されるか、または HMBS 債務を減額します。これを前提として、HECM 前渡金残高は、ジニーメイに代わって MSS が保有する超過現金を表し、将来のサービシングのために完全に利用されるか、回収されることが期待されます。

2022 年 12 月、あるジニーメイ HMBS 発行体が消滅し、ジニーメイが発行体のサービシングの権利および義務を引き受けました。このため、ジニーメイは、MSS の 1 つにポートフォリオ管理を委任し、消滅したポートフォリオのサービシングのニーズを埋め合わせるため、MSS に資金を前渡ししました。ジニーメイは、前渡金の支払いも行い、2023 年 9 月 30 日を期末とする年度および 2022 年 9 月 30 日を期末とする年度について、それまでにデフォルトした 5 つの発行体から得られた MBS ポートフォリオに関する投資家に対する債務を補償しました。

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

以下の表は、前渡金および関連引当金を示しています。

	2023年9月30日		2022年9月30日	
	(単位：千ドル)			
HECM ポートフォリオ前渡金	\$	414,857		-
MBS 前渡金	\$	1,764	\$	741
未収 MBS 前渡金の引当金		(26)		(92)
前渡金 (正味)	\$	416,595	\$	649

注記 7：モーゲージ融資

ジニーメイは、2022年10月1日をもって CECL 基準を採用しました。したがって、以下の開示は、これらの採用の変更を反映しています。過去の期間の表示は、当期の表示に適合するよう変更していません。詳細については、注記 2「重要な会計方針の要約」を参照してください。

フォワードモーゲージ融資（公正価値）

ジニーメイには、融資を MFV、HFS または HFI のいずれかに分類するオプションがあります。2023年9月30日現在、ジニーメイは、シングルファミリー・フォワードモーゲージ融資を MFV に分類しています。ジニーメイは、フォワードモーゲージ融資の簿価を公正価値で計上し、これは、モーゲージ融資の UPB、未払利息および償還費用受取債権の公正価値を表します。2023年9月30日を期末とする年度について、ジニーメイは、フォワードモーゲージ融資の公正市場価格の変化により、9210万ドルの全損を計上しました。2023年9月30日現在で、ジニーメイには、それぞれ1億6870万ドルおよび（3790万ドル）の90日以上延滞した総モーゲージ融資（公正価値）の公正価値および未払い元本残高以上（以下）の公正価値がありました。

以下の表は、FVOに基づく未払利息および償還費用受取債権を含む MFV 融資の簿価を示しています。

	2023年9月30日			
	公正価値	未払い元本残高	未払い元本残高以上（以下）の公正価値	90日以上延滞した総計モーゲージ融資（公正価値）の UPB
	(単位：千ドル)			
FHA	\$ 1,293,519	\$ 1,504,635	\$ (211,116)	\$ 182,392
VA	52,261	60,897	(8,636)	\$ 11,586
USDA	22,282	26,067	(3,785)	4,338
従来型	67,601	79,899	(12,298)	8,328
合計	\$ 1,435,663	\$ 1,671,498	\$ (235,835)	\$ 206,644

リバースモーゲージ融資（公正価値）

2022年12月、ジニーメイ HMBS 発行体の一社がデフォルトとなり、ジニーメイは、デフォルト発行体のサービシングの権利および義務を引き受けました。発行体のリバースモーゲージ・ポートフォリオの取得の一環として、ジニーメイは、収支計算書と米国政府資本の増減上で、HMBS 債務（公正価値）の取得の利益（損失）に含まれる2億8270万ドルの損失を認識しました。

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

ジニーメイは、リバースモーゲージ融資の公正価値でリバースモーゲージ融資の簿価を計上し、これは、リバースモーゲージ融資の UPB、未払利息および償還費用受取債権の公正価値を表します。2023 年 9 月 30 日を期末とする年度について、ジニーメイには、リバースモーゲージ融資の公正市場価格の変化により、20 億ドルの総利益があります。

以下の表は、FVO に基づく未払利息および償還費用受取債権を含め、リバースモーゲージ融資の簿価を示します。

	2023 年 9 月 30 日		
	公正価値	未払い元本残高	未払い元本残高以上 (以下)の公正価値
	(単位：千ドル)		
FHA	\$ 19,525,649	\$ 20,020,106	\$ (494,457)

未払利息（正味）を含む、投資目的で保有されるモーゲージ融資

CECL 基準の採用前、ジニーメイは、融資を HFS または HFI のいずれかに分類していました。2022 年 9 月 30 日時点で、ジニーメイの融資ポートフォリオには、HFS 融資が含まれていませんでした。

以下の表は、一次保険機関が分類する未払利息を含む HFI 融資の簿価を示します。

	2022 年 9 月 30 日				
	従来型	FHA	VA	USDA	合計
	(単位：千ドル)				
投資 UPB のために保有されるモーゲージ融資	\$ 73,002	\$ 1,527,544	\$ 60,572	\$ 26,265	\$ 1,687,383
未払利息受取債権	\$ 792	8,577	628	311	10,308
未払利息を含む投資目的で保有されるモーゲージ融資の計上投資額	\$ 73,794	\$ 1,536,121	\$ 61,200	\$ 26,576	\$ 1,697,691
貸倒引当金	(2,098)	(120,810)	(2,802)	(1,773)	(127,483)
未払利息（正味）を含む投資目的で保有されるモーゲージ融資	\$ 71,696	\$ 1,415,311	\$ 58,398	\$ 24,803	\$ 1,570,208

融資等級指標

ジニーメイの HFI 融資は、ASC 450-20「偶発事象一偶発損失」または ASC 310-10「受取債権—全体」のガイドラインに従って、減損について定期的に評価されます。HFI モーゲージ融資ポートフォリオに対するジニーメイの信用リスク・エクスポージャーは、融資に対する優先的な保証または保険により制限され、これには、FHA、VA、USDA および PIH が含まれる場合があります。

デフォルト、期限前弁済および回収を想定する際、ジニーメイは、利率、住宅価格インデックス、モーゲージ滞納率などのマクロ経済要因を含め、多くの指標を考慮します。さらに、ジニーメイは、開始時の価値に対するローントップバリュー（LTV）比率や報告期間の終了時点の最新の滞納状況など、多くの融資等級指標を考慮します。その他の特徴には、融資の年数、保険機関、融資スコアおよび関連市場金利に対するモーゲージ金利のスプレッドが含まれます。

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

以下の表は、最初の LTV 比率別のモーゲージ融資の計上投資額⁽¹⁾を示します。

	2022年9月30日			
	80%未満	80-100%	100%超	合計
	(単位：千ドル)			
従来型	\$ 5,515	\$ 65,515	\$ 2,764	\$ 73,794
FHA	101,990	1,407,865	26,266	1,536,121
VA	3,947	43,139	14,114	61,200
USDA	1,041	18,680	6,855	26,576
合計	\$ 112,493	\$ 1,535,199	\$ 49,999	\$ 1,697,691

(1) 計上投資額は、HFI モーゲージ融資の未払利息とともに、合計 UPB を示します。

時系列分析

以下の表は、ジニーメイの HFI モーゲージ融資に対する合計の計上投資額の時系列分析を示します。

	2022年9月30日							90日超滞納している融資と発生金利 ⁽²⁾	未収利息不計上融資に対する計上投資額 ⁽³⁾
	1ヵ月滞納	2ヵ月滞納	3ヵ月滞納	3ヵ月超滞納	滞納合計	現在	合計		
	(単位：千ドル)								
従来型	\$ 5,006	\$ 2,201	\$ 1,318	\$ 5,838	\$ 14,363	\$ 59,431	\$ 73,794	\$ -	\$ 13,847
FHA	128,516	46,506	17,853	162,309	355,184	1,180,937	1,536,121	162,309	-
VA	5,088	2,236	838	12,221	20,383	40,817	61,200	12,221	-
USDA	3,421	963	563	4,309	9,256	17,320	26,576	4,309	-
合計	\$ 142,031	\$ 51,906	\$ 20,572	\$ 184,677	\$ 399,186	\$ 1,298,505	\$ 1,697,691	\$ 178,839	\$ 13,847

(2) 90日超滞納している保険または保証付き融資の利息収入は、注記2「重要な会計方針の要約」で説明するジニーメイの未収利息不計上方針に従って、認識されます。

(3) 注記2「重要な会計方針の要約」で説明するジニーメイの未収利息不計上方針を参照してください。

減損融資

以下の表は、減損モーゲージ融資に関する計上投資額、関連引当金、UPB、平均的な計上投資額および認識された総利息収入を示し、これには、TDR 融資および PCI 融資が含まれます。

	2022年9月30日				
	計上投資額	関連引当金	未払い元本残高	平均的な計上投資額	認識された総利息収入 ⁽⁴⁾
	(単位：千ドル)				
関連引当金が計上されたもの：					
従来型	\$ 37,306	\$ (1,766)	\$ 37,095	\$ 39,737	\$ 1,815
FHA	1,140,529	(119,636)	1,136,594	1,172,867	51,028
VA	42,081	(2,802)	41,927	44,567	1,899
USDA	17,910	(1,773)	17,821	18,474	962

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

	2022年9月30日				
	計上投資額	関連引当金	未払い元 本残高	平均的な計上 投資額	認識された総 利息収入 ⁽⁴⁾
	(単位：千ドル)				
関連引当金が計上された合計減損融資	\$ 1,237,826	(125,977)	\$ 1,233,437	\$ 1,275,645	\$ 55,704
関連引当金が計上されていないもの： ⁽⁵⁾					
従来型	5,795	-	5,517	6,651	1,101
FHA	203,884	-	201,050	207,129	11,818
VA	19,118	-	18,645	19,593	1,185
USDA	8,666	-	8,444	8,780	617
関連引当金が計上されていない合計減損融資	\$ 237,463	\$ -	\$ 233,656	\$ 242,153	\$ 14,721
合計減損融資 ⁽⁶⁾	\$ 1,475,289	\$ (125,977)	\$ 1,467,093	\$ 1,517,798	\$ 70,425

(4) 減損融資の利息収入は、注記2「重要な会計方針の要約」で説明するように、ジニーメイの未収利息不計上方針（該当する場合）に従い認識されます。

(5) 保険機関／保証機関から回収可能な金額または担保価値の公正価値は、減損融資の計上投資額以上であるため、評価引当金は計上されません。

(6) TDRの計上投資額、関連引当金およびUPBは、2022年9月30日時点で、それぞれ14億5260万ドル、1億2550万ドルおよび14億4480万ドルでした。PCI融資の計上投資額、関連引当金およびUPBは、2022年9月30日時点で、それぞれ2260万ドル、50万ドルおよび2230万ドルでした。

不良債権のリストラクチャリング

債権のリストラクチャリングは、債務者の財政難に関連する経済的または法的な理由により、そうした理由がなければジニーメイが検討しない譲歩を債務者に与える場合、TDRを構成します。さらに、ジニーメイは、借り手が財政難または支払不能となり、譲歩が借り手に行われるため、TDRとして借り手に対する免責をもたらす米連邦破産法第7章の破産を検討します。ジニーメイは、場合に応じて、融資を評価して、借り手が試験的な変更によりTDRの基準を満たすかどうかを決定します。ジニーメイは、窮地に陥った借り手に対して、場合に応じて、TDRについて評価される返済計画および猶予約定を含め、その他の非公式のオプションも提供します。

CARES法の第4022条は、連邦が支援するモーゲージ融資を有する借り手に対して、新型コロナウイルス感染症のため財政的な困難を経験している住宅所有者のための差し押さえ猶予および融資支払いの猶予の権利を提供しています。ジニーメイの非プール化融資ポートフォリオの大部分は、FHA、VA、USDAまたはPIHにより保険／保証が付与されているため、CARES法の第4022条に基づく猶予の資格があります。注記2「重要な会計方針の要約」に記載するとおり、ジニーメイは、省庁声明で公表されたガイドラインに従うことを選択したため、省庁声明に基づく救済の対象となる融資変更（6ヵ月以下の短期支払い猶予が含まれます）は、TDRとみなされず、このため、ジニーメイのTDR開示に含まれません。第4022条に基づき認められる6ヵ月の期間を超える追加の支払い延期は、TDR会計について評価されます。

ジニーメイの融資変更プログラムは、期間延長や（モーゲージ設定者が変更時に市場で受けるものよりも低い）利率の引き下げなど、各種の譲歩（譲歩の組み合わせが含まれます）をもたらす場合があります。ジニーメイが認める平均的な期間延長は、2022年9月30日を期末とする年度について、126ヵ月でした。平均的な利率の引き下げは、2022年9月30日を期末とする年度について、1.60ポイントでした。

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

以下の表は、TDRとして新たに分類される⁽⁷⁾ 融資の数および融資の計上投資額を示します。

	2022年9月30日を期末とする年度			
	融資の数 ⁽⁹⁾		計上投資額 ⁽⁸⁾	
	(単位：千ドル)			
従来型	\$	9	\$	707
FHA		112		15,060
VA		8		1,458
USDA		11		1,037
合計	\$	140	\$	18,262

- (7) ある期間に TDR と分類される融資は、次の期間に再変更することができます。その場合、融資がすでに TDR と分類されているため、次の変更は表に反映されません。
- (8) 元本を含まないジニーメイの修正プログラムの性質に基づく変更前および変更後の融資に対する計上投資額と、延滞利息免除との間には、重大な相違がありません。このため、金額は変更後の計上投資額を表します。
- (9) TDR 会計による任意の救済を選択するため、省庁声明に基づく基準を満たさない変更が含まれます。このため、これらの変更は、ジニーメイの TDR 方針に基づき評価され、新しい TDR に分類されました。

以下の表は、前の 12 ヶ月で TDR になり、期間中に支払いデフォルトがあった融資の数および融資の計上総投資額を示します。この開示に関して、ジニーメイは、支払いデフォルトがあった TDR 融資を、期間中の変更後に 2 ヶ月以上滞納した変更と定義しています。さらに、省庁声明のガイドラインに基づく救済の資格がなくなった新型コロナウイルス感染症の影響を受けた融資について、ジニーメイは、融資がそのアモチゼーション計画に従って更新されていない限り、救済の資格がなくなったときに、これらの TDR 融資をデフォルトしたとみなします。

	2022年9月30日を期末とする年度			
	融資の数		計上投資額	
	(単位：千ドル)			
従来型	\$	-	\$	-
FHA		7		519
VA		2		402
USDA		-		-
合計	\$	9	\$	921

購入信用減損融資

取得時に、購入された融資が滞納していて、かつ無保険であり、または VA、USDA もしくは PIH によって保証または保険が付与されている場合、ジニーメイは、すべての契約上必要な支払い受取債権を回収しない蓋然性があるという結論を下します。したがって、これらの融資は、PCI モーゲージ融資であるとみなされ、引当金を差し引いた UPB および未払利息で計上され、ASC 310-30 で説明する完全な PCI 要件に従っていません。米国 GAAP 要件については、注記 2「重要な会計方針の要約」を参照してください。

進行中の差し押さえ

ジニーメイは、差し押さえが申請されたが、完了していない場合、モーゲージ融資を進行中の差し押さえとみなします。差し押さえが申請されたにもかかわらず、差し押さえ手続きが完了しておらず、ジニーメイは、原資産となる物件の物理的な占有を得なかったため、進行中の差し押さえの融資は、モーゲージ融資 HFI と同様のものとみなされ、HFI ポートフォリオの一部として計上されます。

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

居住用不動産物件の物理的な占有は、差し押さえ終了時に居住用不動産物件についての法律上の所有権を債権者が取得するとき、またはモーゲージ設定者が、その融資を完済するため、差し押さえに代わる行為の完了を通じて、住居の不動産物件についてのすべての利益を移転したときのいずれかに達成されます。

進行中の差し押さえの融資の計上投資額は、2022年9月30日現在で1億350万ドルでした。差し押さえ手続きがこれらの融資について開始したにもかかわらず、ジニーメイは、ジニーメイの損失軽減活動により、これらの融資の一部が差し押さえ手続きを完了しないと考えています。

貸倒引当金

ジニーメイは、プールされていないモーゲージ融資に関連する発生損失の蓋然性のため、引当金を維持します。この貸倒引当金は、重要な経営陣の判断およびモーゲージ融資ポートフォリオに固有の信用損失の想定を必要とします。貸倒引当金は、貸借対照表の日付時点で融資ポートフォリオに埋め込まれる信用損失の蓋然性により、ジニーメイの HFI および関連未払利息の簿価を引き下げを目的としています。HFI および未払利息は、貸借対照表上の引当金を差し引いて計上されます。

ジニーメイは、潜在的 HFI 回収率を評価する統計モデルの決定要因として、現在の経済環境の評価に基づき支払いを行うモーゲージ設定者の能力および潜在的な保険回収率を評価するための情報について、MSS を信頼しています。全体的な引当金のため、とりわけ年齢、地理的領域、保険種類などの共通の特徴に基づき、モーゲージ融資の同種のプールが定義されています。

損失の予測は、実際の融資成績データおよび同様の融資の成績、現在の経済環境、ならびに適切な場合、経営陣の判断に基づいて構築されます。ジニーメイは、自らの債権回収の予測を定期的に監視して、妥当性を確認します。ジニーメイは、自らのモデルおよび前提条件を確認・更新して、ジニーメイのサービシング経験の変化ならびに政府の政策および計画の変化を把握します。ジニーメイの貸倒引当金を決定する際、ジニーメイは、住宅価格の変化、名目 GDP 成長率、失業率およびモーゲージ率を含め、ジニーメイのポートフォリオにおける融資の成績に影響を及ぼす可能性があるマクロ経済上その他の要因も考慮します。ジニーメイは、デフォルトの蓋然性および期限前返済モデルの蓋然性を使用し、これは、ロジスティック回帰を用いて、上記の基準に基づき、ダイナミックなデフォルトおよび期限前返済の蓋然性を算出します。

以下の表は、引当金の方法別に、信用損失についての合計の計上投資額および引当金を示します。

	2022年9月30日を期末とする年度 (単位：千ドル)	
計上投資額：		
全体的に評価	\$	222,402
個別に評価		1,452,640
減損購入融資		22,649
融資に対する合計の計上投資額	\$	1,697,691
貸倒引当金の期末残高：		
全体的に評価	\$	(1,506)
個別に評価		(125,463)
減損購入融資		(514)
合計貸倒引当金	\$	(127,483)
モーゲージ融資 HFI に対する正味投資	\$	1,570,208

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

以下の表は、ジニーメイの貸倒引当金の変化を示します。

	2022年9月30日を期末とする年度 (単位：千ドル)	
期初残高	\$	(97,183)
信用損失の再回収 (引当金)		(30,587)
損失処理		6,082
回収		(5,795)
期末残高	\$	(127,483)

ジニーメイの損失処理は、モーゲージ融資受取債権が特定の資産クラス間で譲渡される場合に計上される損失処理を含む場合があります。

注記 8：未収債権（正味）

未収債権は、譲渡資産および任意売却に関連する保険または保証機関（FHA、VA、USDA および PIH）からジニーメイに支払わなければならない残高です。ジニーメイは、未収債権のポートフォリオ内の想定回復不能金額を表す引当金を計上します。引当金を差し引いた未収債権残高は、ジニーメイが回収可能であると判断する金額を表します。

以下の表は、債権の種類別のジニーメイの未収債権および関連引当金を示します。

	2023年9月 (単位：千ドル)			
	FHA	VA	USDA	合計
差し押さえ物件の未収債権 ⁽¹⁾	\$ 55,497	\$ 864	\$ 870	\$ 57,231
任意売却未収債権 ⁽²⁾	1,896	53	-	1,949
譲渡未収債権 ⁽³⁾	3,268	-	-	3,268
未収債権の引当金	(2,460)	(201)	-	(2,661)
未収債権（正味）	\$ 58,201	\$ 716	\$ 870	\$ 59,787

	2023年9月 (単位：千ドル)			
	FHA	VA	USDA	合計
差し押さえ物件の未収債権 ⁽¹⁾	\$ 36,949	\$ 296	\$ 780	\$ 38,025
任意売却未収債権 ⁽²⁾	535	-	-	535
譲渡未収債権 ⁽³⁾	-	-	-	-
未収債権の引当金	(1,535)	(170)	(4)	(1,709)
未収債権（正味）	\$ 35,949	\$ 126	\$ 776	\$ 36,851

- (1) 差し押さえ物件の未収債権は、差し押さえ物件のために保険または保証機関（FHA、VA、USDA および PIH が含まれる場合があります）がジニーメイに支払わなければならない償還金を示します。
- (2) 任意売却未収債権は、得られる収益がモーゲージの残りの残高を全額完済するには不十分である場合、差し押さえを回避するために売却される物件について、保険または保証機関（FHA、VA、USDA および PIH が含まれる場合があります）からジニーメイに償還可能な金額です。

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

(3) 譲渡未収債権は、FHA へのリバースモーゲージ売却のため、FHA からジニーメイに支払われる金額です。ジニーメイは、リバースモーゲージ融資の未払いの元本残高が組成時点で設定された融資限度額の 98% を超える場合、発行体として負担する役割において、HMBS 投資家を買取り、モーゲージ権者の権利を FHA に譲渡（売却）することができます。

注記 9：取得物件（正味）

ジニーメイは、注記 2「重要な会計方針の要約」に記載されている会計方針に従って、取得物件を認識します。取得物件は、一般的に、USDA 保険付き⁷、FHA 保険付き⁸ または無保険の通常型融資⁹ である差し押さえ融資から取得されます。取得物件は、ジニーメイが売却を意図し、MSS を通じて積極的に売り込む物件です。取得物件に関する活動は、以下の表に示されます。

	9月30日を期末とする年度			
	2023年		2022年	
	(単位：千ドル)			
期初残高—取得物件	\$	7,412	\$	6,313
追加		84,917		6,727
処分		(40,940)		(5,628)
期末残高—取得物件	\$	51,389	\$	7,412
期初残高—評価引当金		(1,252)		(312)
評価引当金の変化		(5,563)		(940)
期末残高—評価引当金	\$	6,815	\$	(1,252)
期末残高—取得物件（正味）	\$	44,574	\$	6,160

注記 10：公正価値の測定

ASC 820「公正価値の測定」は、公正価値を定義し、公正価値の測定の枠組みを設定し、公正価値の測定に関する開示要件を定めています。他の会計ガイドラインが資産または債務を公正価値で測定することを要求または容認するときは常に、このガイドラインが適用されます。公正価値の測定は、資産の売却または債務の譲渡の取引が資産または債務の主要な市場、または主要な市場がない場合、資産または債務にとって最も有利な市場で行われることを想定しています。

ジニーメイは、資産および債務の最初の認識、ならびに経常ベースおよび非経常ベースの特定の資産および債務の定期的な再測定評価のために公正価値の測定を用いています。公正価値を決定する際、ジニーメイは、各種の評価技術を用います。評価技術に対する情報は、後述するように、3つのレベルのヒエラルキーに分類されます。

- レベル 1 測定日時点でアクセス可能な同一の資産または債務に関する活動中の市場における見積り価格。
- レベル 2 実質的に資産または債務の全期間について、同様の資産または債務の見積り価格、活動中でない市場の見積り価格、または観察可能もしくは観察可能な市場データによって実証できるその他の情報など、レベル 1 の価格以外の観察可能な情報。

⁷ 差し押さえられた USDA 保険付き融資からの物件は、USDA が公表する保険ガイドラインに従い、差し押さえ後に保険機関に譲渡されません。

⁸ 「所有権の譲渡のない FHA の請求」プログラムに基づく差し押さえられた FHA 保険付き融資からの物件は、FHA が公表する保険ガイドラインに従い、差し押さえ後に保険機関に譲渡されません。

⁹ 差し押さえられた VA 保険付き融資からの物件は、通常、差し押さえ後に保険機関に譲渡され、差し押さえ手続きの完了と同時に、ジニーメイの貸借対照表上で未収債権（正味）に基づく差し押さえ物件と認識されます。したがって、取得物件は通常、VA 保険付き融資ではなく、USDA 付き保険、FHA 付き保険または無保険の通常型融資に由来します。

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

レベル 3 はほとんどまたはまったく市場活動によって裏づけられず、資産または債務の公正価値にとって重要である観察不可能な情報。

経常ベース公正価値で測定される項目：以下の表は、経常ベース公正価値で測定されるジニーメイの資産および債務の公正価値の測定ヒエラルキーのレベルを示します。

	2023年9月30日			
	レベル 1	レベル 2	レベル 3	合計
	(単位：千ドル)			
資産：				
保証資産	\$ -	\$ -	\$ 8,352,885	\$ 8,352,885
フォワードモーゲージ融資 (公正価値) ⁽¹⁾	-	-	1,435,663	1,435,663
リバースモーゲージ融資 (公正価値) ⁽¹⁾	-	-	19,525,649	19,525,649
資産合計	\$ -	\$ -	\$ 29,314,197	\$ 29,314,197
債務：				
HMBS 債務 (公正価値) ⁽¹⁾	\$ -	\$ -	\$ 19,147,154	\$ 19,147,154
債務合計	\$ -	\$ -	\$ 19,147,154	\$ 19,147,154
資産の部：				
保証資産	\$ -	\$ -	\$ 8,595,302	\$ 8,595,302
資産合計	\$ -	\$ -	\$ 8,595,302	\$ 8,595,302

(1) 2022年10月、ジニーメイのモーゲージ融資ポートフォリオについて、公正価値オプションが選択されました。したがって、この選択後、モーゲージ融資およびHMBS債務は、現在、経常ベース公正価値で測定されています。

ジニーメイは、レベル 3 への移行またはレベル 3 からの移行がある場合、期初に計上します。2023年および2022年の9月30日を期末とする年度中、レベル 3 への移行またはレベル 3 からの移行はありませんでした。

保証資産—ジニーメイは、保証資産について、公正価値オプションを選択しました。ジニーメイが保証資産の公正価値を測定するのに用いられる評価技術は、デフォルトおよび非デフォルトの発行体のプールされたポートフォリオの発行済みMBSのUPBに基づき、保証手数料から予想される将来キャッシュフローの現在価値、MBSの新規発行、MBSの定期的な流出、予想される期限前弁済、および想定されるデフォルトを含め、いくつかの情報に基づいています。

ジニーメイは、発行体のデフォルトが生じた場合の元利支払いの保証をMBS保有者に提供し、それと引き換えに、デフォルトおよび非デフォルトの発行体のプールされたポートフォリオの発行済みMBSのUPBに基づき、発行体から毎月の保証手数料を受領します。

新しいMBSの発行により、保証資産は、それぞれ2023年および2022年の9月30日を期末とする年度中、14億ドルおよび27億ドル増加しました。これらの増加は、収支計算書と米国政府資本の増減の保証資産項目上の利益（損失）に反映される保証資産の公正価値による返済および評価損からもたらされる、それぞれ2023年および2022年の9月30日を期末とする年度についての15億ドルおよび24億ドルの計上損失により相殺されます。

以下の表は、ジニーメイの保証資産の公正価値を決定する際に使用される重要な観察不可能な情報の範囲および加重平均を示します。

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

	2023年9月30日		2022年9月30日	
	(単位：千ドル)			
期末時の評価：				
公正価値	\$	8,353	\$	8,595
期限前返済率の想定：				
加重平均率の想定		54.29%		55.07%
最小期限前返済率		0.00%		0.00%
最大期限前返済率		99.96%		99.01%
デフォルト率の想定：				
加重平均率の想定		15.10%		12.84%
最小デフォルト率		0.00%		0.00%
最大デフォルト率		94.73%		97.72%
割引率の想定：				
平均加重平均残存期間 (WAL) の割引率		4.26%		2.97%
最小 WAL の割引率		5.54%		1.85%
最大 WAL の割引率		4.44%		3.35%

これらの重要な観察不可能な情報は、マクロ経済市況に従って変化します。割引率の著しい増加(減少)、累積期限前返済率、または単体累積デフォルト価格は、公正価値測定値の低下(上昇)をもたらします。累積期限前返済率は、プールの残存期間を通じて自発的に早期完済すると想定されるモーゲージ・プールの UPB の割合を表し、過去の期限前返済率および将来の市場予測に基づいています。累積デフォルト率は、プールの残存期間を通じて、モーゲージのデフォルトにより、早期に排除されるプールの UPB の割合を示します。保証資産評価に使用される割引率は、ジニーメイの資金調達費用の想定を表しており、ジニーメイの全体的な資金調達の見積費用を考慮して決定されます。

フォワードモーゲージ融資 (公正価値) —ジニーメイは、フォワードモーゲージ融資について、公正価値オプションを選択しました。ジニーメイがフォワードモーゲージ融資の公正価値を測定するために使用する評価技術は、予測される借り手の支払い、予想される期限前弁済、デフォルト、売却費用、および償還費用を含む不履行の場合の回収から生じる将来の想定キャッシュフローの現在価値に基づいています。

ジニーメイは、収支計算書と米国政府資本の増減の公正価値項目のフォワードモーゲージ融資上の利益(損失)に反映されるフォワードモーゲージ融資ポートフォリオの公正価値の変化により、2023年9月30日を期末とする年度について、9210万ドルの損失を計上しました。

以下の表は、ジニーメイのフォワードモーゲージ融資の公正価値を決定する際に使用される重要な観察不可能な情報の範囲および加重平均を示しています。

	2023年9月30日	
	(単位：千ドル)	
期末時の評価：		
公正価値	\$	1,436
期限前返済率の想定：		
加重平均期限前返済率		28.34%
最小期限前返済率		0.00%

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

	2023年9月30日 (単位：千ドル)	
最大期限前返済率		88.58%
デフォルト率の想定：		
加重平均デフォルト率		23.05%
最小デフォルト率		0.26%
最大デフォルト率		55.54%
割引率の想定：		
加重平均割引率		5.47%
最小割引率		5.23%
最大割引率		6.03%

これらの重要な観察不可能な情報は、融資ポートフォリオおよびマクロ経済市況に従って変化します。割引率の著しい増加（減少）および／または単体累積デフォルト率は、公正価値の測定値の低下（上昇）をもたらします。公正価値の測定に対する累積期限前返済率の影響は、その他の観察不可能な情報、例えば割引率によって、プラスまたはマイナスとなる場合があります。累積期限前返済率は、融資の残存期間を通じて自発的に早期完済されると想定されるモーゲージ融資のUPBの割合を表します。累積デフォルト率は、融資の残存期間を通じて、モーゲージのデフォルトにより、早期に排除される融資のUPBの割合を表します。市場利回りは、同様の商品の買い手が対等取引で要求する率を表します。

リバースモーゲージ融資（公正価値）—ジニーメイは、リバースモーゲージ融資について、公正価値オプションを選択しました。ジニーメイがリバースモーゲージ融資の公正価値を測定するために使用する評価技術は、予定内・予定外の引き出しのための借り手に対する支払い、モーゲージ保険料（MIP）前渡金、売却費用、ならびに予測される借り手回収率および／または解約事由後の保険収益から生じる将来の予想キャッシュフローの現在価値に基づいています。

ジニーメイは、収支計算書と米国政府資本の増減の公正価値項目のリバースモーゲージ融資上の利益（損失）に反映されるリバースモーゲージ融資ポートフォリオの公正価値の変化により、2023年9月30日を期末とする年度について、20億ドルの利益を計上しました。

以下の表は、ジニーメイのリバースモーゲージ融資の公正価値を決定する際に使用される重要な観察不可能な情報の範囲および加重平均を示します。

	2023年9月30日 (単位：千ドル)	
期末時の評価：		
公正価値	\$	19,526
条件付き解約率の想定：		
加重平均条件付き解約率		24.03%
最小条件付き解約率		5.43%
最大条件付き解約率		99.81%
資産割引率の想定：		
加重平均割引率		5.67%
最小割引率		5.17%
最大割引率		7.69%

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

これらの重要な観察不可能な情報は、融資ポートフォリオおよびマクロ経済市況に従って変化します。単体割引率の増加（減少）は、公正価値の測定値の低下（上昇）をもたらします。条件付き解約率と公正価値の測定値の関係は、それほど直接的でなく、他の情報によって決まります。条件付き年間解約率は、融資の残存期間を通じて解約されると想定されるモーゲージ融資の UPB の割合を表します。割引率は、同様の商品の買い手が対等取引で要求する率を表します。

HMBS 債務（公正価値） – ジニーメイは、HMBS 債務（公正価値）について、公正価値オプションを選択しました。ジニーメイが HMBS 債務の公正価値を測定するために使用する評価技術は、条件付き解約率に基づき予測されるプール買い取りの現在価値から構成されます。

ジニーメイは、収支計算書と米国政府資本の増減の HMBS 債務（公正価値）項目上の利益（損失）に反映される HMBS 債務の公正価値の変化により、2023 年 9 月 30 日を期末とする年度について、20 億ドルの損失を計上しました。

以下の表は、ジニーメイの HMBS 債務の公正価値を決定する際に使用される重要な観察不可能な情報の範囲および加重平均を示します。

	2023 年 9 月 30 日 (単位：千ドル)	
期末時の評価：		
公正価値	\$	19,147
条件付き解約率の想定		
加重平均条件付き解約率		24.03%
最小条件付き解約率		5.43%
最大条件付き解約率		99.81%
債務割引率の想定：		
加重平均割引率		5.85%
最小割引率		5.17%
最大割引率		7.69%

これらの重要な観察不可能な情報は、融資ポートフォリオおよびマクロ経済市況に従って変化します。単体割引率の増加（減少）は、公正価値の測定値の低下（上昇）をもたらします。条件付き解約率と公正価値の測定値の関係は、それほど直接的でなく、他の情報によって決まります。条件付き解約率は、融資の残存期間を通じて解約されると想定されるモーゲージ融資の UPB の割合を表します。割引率は、同様の商品の買い手が対等取引で要求する率を表します。

非經常ベース公正価値で測定される資産：

ジニーメイは、非經常ベース公正価値で測定される特定の資産（180DPD 以上の取得資産および従来型 HFI 融資）を保有します。これらの資産は、継続的に公正価値で測定されませんが、特定の状況（例えば、資産の減損）では、公正価値調整の対象となります。

取得物件： 取得物件は、ジニーメイが売却のために保有していて、非經常ベースの公正価値の測定資格があると分類される長期資産です。ジニーメイはまず、売却の見積費用を差し引いた自らの公正価値で取得物件を測定します。ジニーメイは、その後、売却の見積費用を差し引いた自らの簿価または公正価値のうちの低い方で取得物件を測定します。その後の評価額の測定は、物件の売却まで定期的に行われます。公正価値の測定の日付は、物件により異なっており、必ずしも報告期間終了の日付ではありません。ジニーメイの会計方針により、報告期間の終了日から 6 ヶ月以内の各種の情報源による公正価値測定の利用が認められます。

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

投資目的で保有されるモーゲージ融資：投資目的で保有されるモーゲージ融資は、非經常ベースの公正価値測定の資格があります。ジニーメイは、米国 GAAP の要件に従い、原価基準調整を差し引いて、かつ未払利息を含む貸倒引当金を差し引いて、未払利息とともに UPB で貸借対照表上の HFI 融資の簿価を計上します。ジニーメイは、売却の見積費用を差し引いた原資産となる担保の公正市場価格へ計上投資額の帳簿価格を切り下げるため、180DPD 以上の無保険の融資について、HFI ポートフォリオを定期的に評価します。ジニーメイの会計方針により、報告期間終了日から 6 ヶ月以内の各種の情報源による公正価値測定の利用が認められます。

以下の表は、非經常ベース公正価値で測定されるジニーメイの資産および債務の公正価値の測定階層ヒエラルキーを示します。

	2023 年 9 月 30 日			
	レベル 1	レベル 2	レベル 3	合計
	(単位：千ドル)			
取得物件 (正味)	\$ -	\$ -	\$ 44,574	\$ 44,574
合計非經常資産 (公正価値)	\$ -	\$ -	\$ 44,574	\$ 44,574

	2022 年 9 月 30 日			
	レベル 1	レベル 2	レベル 3	合計
	(単位：千ドル)			
取得物件 (正味)	\$ -	\$ -	\$ 6,160	\$ 6,160
投資目的で保有されるモーゲージ融資 (正味) ⁽²⁾	-	-	\$ 9,514	\$ 9,514
合計非經常資産 (公正価値)	\$ -	\$ -	\$ 15,674	\$ 15,674

2) 2022 年 10 月、ジニーメイのモーゲージ融資ポートフォリオについて、公正価値オプションが選択されました。したがって、この選択後、モーゲージ融資は現在、經常ベース公正価値で測定されています。

180DPD 以上の取得物件および従来型 HFI 融資の両方について、それらの物件の公正価値を見積もる際、ジニーメイは、評価ウォーターフォール法を適用します。ウォーターフォールで使用される評価情報源が最も一般的に用いる技術には、同様の物件の割引キャッシュフロー分析ならびにリスティングおよび販売価格分析が含まれます。評価方法に対する情報には、割引率、有資格または公認の鑑定人による同様の物件の価値に関する最近の過去データ、同様の物件の最近の未確定売却情報、同様の物件の最新のリスト、不動産ブローカーによる同様の物件の特定の市場調査、および同様の物件の価値の過去データが含まれます。ジニーメイは、売却の見積費用を公正価値に適用する場合、過去の情報も活用して、自らの取得物件の正確な売却の見積費用割合を算出します。これらの情報の関連する範囲および加重平均は、それらが物件によって著しく異なるため、総計されると意味がありません。

注記 11：固定資産 (正味)

ジニーメイの固定資産は、ハードウェアおよびソフトウェアから構成されます。固定資産は、累積的な減価償却またはアモチゼーションを除いた原価で記載されます。

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

以下の表は、累積的な減価償却およびアモチゼーションを差し引いたハードウェアおよびソフトウェアの合計残高を示します。

	2023年9月30日 を期末とする年度		
	ハードウェア	ソフトウェア	合計
	(単位：千ドル)		
期初残高	\$ 4,125	\$ 275,703	\$ 279,828
追加	-	13,628	13,628
処分	-	-	-
減損	(2,056)	(3,485)	(5,541)
期末残高	\$ 2,069	\$ 285,846	\$ 287,915
累積的な減価償却およびアモチゼーション			
期初残高-累積的な減価償却およびアモチゼーション	\$ (2,415)	\$ (222,608)	\$ (225,023)
減価償却およびアモチゼーション	(502)	(18,043)	(18,545)
処分	-	-	-
減損	1,063	1,118	2,181
期末残高-累積的な減価償却およびアモチゼーション	\$ (1,854)	\$ (239,533)	\$ (241,387)
期末残高-固定資産 (正味)	\$ 215	\$ 46,313	\$ 46,528

	2022年9月30日 を期末とする年度		
	ハードウェア	ソフトウェア	合計
	(単位：千ドル)		
期初残高	\$ 4,125	\$ 256,732	\$ 260,857
追加	-	19,300	19,300
処分	-	-	-
減損	-	(330)	(330)
期末残高	\$ 4,125	\$ 275,702	\$ 279,827
累積的な減価償却およびアモチゼーション			
期初残高-累積的な減価償却およびアモチゼーション	\$ (1,652)	\$ (203,645)	\$ (205,297)
減価償却およびアモチゼーション	(762)	(18,963)	(19,725)
処分	-	-	-
減損	-	-	-
期末残高-累積的な減価償却およびアモチゼーション	\$ (2,414)	\$ (222,608)	\$ (225,022)
期末残高-固定資産 (正味)	\$ 1,711	\$ 53,094	\$ 54,805

2023年9月30日および2022年9月30日現在で、リースされている資産はありませんでした。

ジーニーメイは、それぞれ2023年および2022年の9月30日を期末とする年度について、1850万ドルおよび1970万ドルの合計減価償却およびアモチゼーションを計上しました。減価償却およびアモチゼーションの対象となるハードウェアおよびソフトウェアの現在の金額に基づき、想定される減価償

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

却およびアモチゼーションは、今後5年間で、2024年—1260万ドル、2025年—740万ドル、2026年—200万ドル、2027年—90万ドル、2028年—0ドルとなります。

2023年9月30日および2022年9月30日現在で、不確定の耐用期間のある無形資産はありませんでした。2023年9月30日および2022年9月30日現在で、アモチゼーションの対象となる無形資産（すなわち、ソフトウェア）の当初の加重平均残存期間は、それぞれ4.7年および4.8年でした。アモチゼーションの対象となる無形資産の残りの加重平均残存期間は、同じ期間について、1.1年および1.7年でした。

ジニーメイは、それぞれ2023年9月30日を期末とする年度および2022年について、550万ドルおよび30万ドルの減損を計上しました。これらの期間中、ジニーメイは、部分的に廃棄されたハードウェアを確認し、ジニーメイの事業および関連インフラの変更により、特定の内部ソフトウェア開発プロジェクトの展開を中断しました。開発中のソフトウェアおよび関連開発技術には再利用または回収可能な価値がないため、ジニーメイは、それぞれ23年度および22年度に、これらの資産の帳簿価格を0ドルの公正価値に切り下げました。さらに、部分的に廃棄されたハードウェアは、その修正残存耐用年数を反映するよう調整されました。これらの減損は、収支計算書と米国政府資本の増減の利益（損失）その他の項目に含まれます。

注記 12：顧客との契約および繰延収益からの収益

顧客との契約からの収益には、コミットメント手数料、マルチクラス手数料、ならびに収支計算書と米国政府資本の増減上のモーゲージ担保証券プログラムおよびその他の収入に含まれるその他の手数料が含まれます。ASC 606の範囲の収益源およびその他のGAAP必要条件の対象となるものの確認を含め、詳細については、注記2「重要な会計方針の要約」を参照してください。

以下の表は、収益の種類別に分配される顧客との契約に関連する収益を示します。

	9月30日 を期末とする年度 (単位：千ドル)	
	2023年	2022年
収益：		
コミットメント手数料	\$ 85,221	\$ 130,493
マルチクラス手数料：		
ASC 606の範囲にないマルチクラス手数料 ⁽¹⁾	31,842	29,257
ASC 606の範囲内のMXコンビネーション手数料	5,610	4,392
合計マルチクラス手数料	\$ 37,452	\$ 33,649
モーゲージ担保証券（MBS）プログラムおよびその他の収入：		
ASC 606の範囲内の発行体責任の移転	10,230	9,111
ASC 606の範囲内のその他のMBSプログラム手数料 ⁽²⁾	71	54
ASC 606の範囲にないその他のMBSプログラム手数料 ⁽³⁾	1,233	782
合計モーゲージ担保証券プログラムおよびその他の収入	\$ 11,534	\$ 9,947
合計収益	\$ 134,207	\$ 174,089

(1) REMIC およびプラチナ証書保証手数料が含まれます。

(2) 新しい発行体申請手数料、証書処理手数料および承認契約手数料が含まれます。

(3) 主にモーゲージ・サービシング手数料および民事制裁金手数料が含まれます。

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

繰延収益には、以下が含まれていました。

	2023年9月30日		2022年9月30日 ⁽⁴⁾	
	(単位：千ドル)			
繰延収益—マルチクラス手数料	\$	580,299	\$	563,089
繰延収益—コミットメント手数料 ⁽⁵⁾		28,223		31,644
繰延収益—その他		142		120
合計	\$	608,664	\$	594,853

(4) 2021年9月30日現在の繰延収益残高は、マルチクラス手数料5億2840万ドル、コミットメント手数料6030万ドルおよびその他12万6000ドルでした。

(5) ジニーメイの履行義務の完了前に受領する支払いを表します。詳細については、注記2「重要な会計方針の要約」を参照してください。

注記13：損失準備金

ジニーメイは、連邦による保険または保証付きの融資（主にFHAの保険付きまたはVAUSDAおよびPIHの保証付きの融資）が担保するMBSについて、元利のタイムリーな支払いをMBS証券保有者に保証するため、ジニーメイは、信用損失の影響を受ける可能性があります。信用損失の会計に関する各種の米国GAAP要件により、ジニーメイの財務諸表は、以下で詳細を説明するように、複数の財務諸表項目で信用損失を認識します。

保証債務：MBSプログラムに基づく保証の発行により、ジニーメイは、保証の条件に基づき履行する準備を整えることを義務づけられています。その結果、後述するように、非偶発債務および／または偶発債務を認識することができます

- **非偶発債務**

保証の発行時、ジニーメイは、保証に基づき回収されると予想される保証手数料の現在価値に基づき、ASC 460に基づく非偶発債務を決定し、これは、貸借対照表上の財務諸表項目の保証債務で認識されます（注記4「オフバランスシート・エクスポージャーのある金融保証および金融商品」を参照してください）。

- **偶発債務**

CECL基準の採用により影響を受ける偶発債務

注記4「オフバランスシート・エクスポージャーのある金融保証および金融商品」に記載するとおり、ジニーメイは、発行体デフォルトが生じた場合のMBS証券保有者に対するタイムリーな元利支払いの保証と引き換えに、報酬を受領します。

ジニーメイは、偶発債務を計上して、ASC 326に従って、全期間の想定信用損失をこの保証に反映させます。この偶発債務は、モーゲージ担保証券プログラム保証の損失に関する債務として、貸借対照表に計上されます。偶発債務の決定は、発行体デフォルトの蓋然性およびマクロ経済指標などの要因（例えば、FHFA住宅物価指数）に基づきます。

2023年9月30日現在で、ジニーメイの発行体の一社は、デフォルトの蓋然性があるとみなされてきました。ジニーメイは、発行体デフォルトが生じた場合のプールされたシングルファミリーおよびHECM融資の想定信用損失に関して、2023年9月30日現在で想定損失を想定していませんでした。

連邦政府抵当金庫 財務諸表の注記

2023年9月30日現在で、ジニーメイは、発行体のデフォルトが生じた場合のプールされた集合住宅融資の想定信用損失を想定していませんでした。2023年9月30日現在の集合住宅融資デフォルトの偶発債務は、1億1110万ドルでした。

CECL 基準の採用前の偶発債務

CECL 基準の採用前、ジニーメイは、損失事象が発生する可能性があり、損失の金額または損失の範囲を合理的に想定できる場合、偶発債務を計上していました。この偶発債務は、ASC 450に基づき、最初に、かつ以降の期間において測定されました。損失事象が発生する蓋然性があると判断されると、ジニーメイは、原資産となる融資ポートフォリオにおける蓋然性のある損失を想定して、偶発損失を算出し、これは、モーゲージ担保証券プログラム保証に関する損失の債務として、貸借対照表上に計上されました。損失事象が発生する可能性が合理的にのみ存在する場合、偶発債務は計上されずに開示されます。

偶発債務の決定には、将来の事象により損失が確定される可能性の評価を含め、重要な経営陣の判断が必要となります。損失事象が発生する蓋然性があるかどうかを評価する際、経営陣は、発行体の財務上および事業上の脆弱性、定性的および定量的な法人信用分析、潜在的デフォルトについてのその他の証拠（例えば、既知の規制上の調査または措置）、利率および一般的な経済状況を含め、各種の要因を考慮します。

偶発債務の想定のための損失事象は、発行体のポートフォリオの原資産となる融資の種類によって決まります。発行体のデフォルトの蓋然性がある場合、シングルファミリーおよびHECM融資の偶発債務が発生します。発行体がデフォルトとなる蓋然性または借手がデフォルトする蓋然性のいずれかがある場合、集合住宅融資の偶発債務が発生する可能性があります。

ジニーメイは、内部の発行体リスク成績（IRG）を通じて、発行体の融資等級を定期的に監視しています。ジニーメイのIRG手法は、法人の財務体質を評価する際に信用格付機関が使用する手法と類似しており、個々のIRGは、格付機関による信用格付に類似しています。IRGは、毎月一回更新されます。IRGには1から8の段階があり、1のIRGが最も安定した格付等級を示し、8のIRGは、最も脆弱な格付等級を示します。

2022年9月30日現在、発行体の一社にデフォルトの蓋然性があるとみなされており、この発行体について、ジニーメイは蓋然性がある損失に関連する偶発債務として、49万4300ドルを計上しました。さらに、ジニーメイは、発行体デフォルトが生じた場合のプールされたシングルファミリーおよびHECM融資に対する合理的な可能性のある損失に関して、2022年9月30日現在で潜在的損失を想定していませんでした。

2022年9月30日現在で、デフォルトの蓋然性があるプールされた集合住宅融資に関連した偶発債務は、1040万ドルでした。ジニーメイは、2022年9月30日現在で、集合住宅融資のデフォルトによる合理的な可能性のある偶発債務の予想を判断することができませんが、これは、合理的な可能性のあるデフォルトの可能性を正確に反映するために使用できる特定の融資成績指標がないためです。

デフォルトとなった発行体、プールされた融資および元利前渡金の引当金：適用されるMBSプログラムに基づく責任を発行体が履行できない場合、MBS証券保有者に対するタイムリーな元利支払いの保証を履行するためにジニーメイが行うパススルー支払いは、貸借対照表上の前渡金（正味）および注記6「前渡金（正味）」に示されています。前渡金は、引当金を差し引いて計上され、これは、モーゲージ設定者からの前渡資金の将来の回収、物件の売却からの収益、またはFHA、VA、USDA、PIHなどの第三者の保険機関もしくは保証機関からの回収に関する経営陣の想定に基づきます。

デフォルトした発行体、非プールのモーゲージ融資および貸倒引当金：

• **モーゲージ融資および償還費用**

CECL 基準の採用により影響を受けるモーゲージ融資および償還費用

CECL 基準の採用により、ジニーメイは、フォワードモーゲージ融資（公正価値）として、貸借対照表内の非プール融資に対するモーゲージ融資および償還費用受取債権を一括して計上します。この公正価値想定の設定は、信用リスクを考慮・反映します。米国 GAAP 要件については：モーゲージ融資の公正価値の設定方法の詳細については、注記 10「公正価値の測定」を参照してください。

CECL 基準の採用前のモーゲージ融資および償還費用

CECL 基準の採用前、ジニーメイは、未払利息（正味）を含め、投資目的で保有されるモーゲージ融資として、貸借対照表内の対応する想定発生損失（すなわち貸倒引当金）とともに、貸借対照表上でプールから購入するフォワードモーゲージ融資を認識していました。償還が予想される非プール融資に生じる費用は、償還費用受取債権として計上され、償還費用受取債権（正味）として、経営陣が回収されないと考えた金額について、貸借対照表内で引当金を差し引いて計上されていました。

表明および保証の債務：ジニーメイは、強制執行可能な法的拘束力のある購入および販売契約（PSA）と関連するすべての既存の表明および保証ならびに免責条項の評価を行います。これらの条項により、ジニーメイは、それまでに第三者に売却された融資を買い戻すか、または PSA の契約条件に従い、損失について購入者を免責することが必要となる場合があります。2023 年 9 月 30 日および 2022 年 9 月 30 日に、ジニーメイは、売却日以降に購入者が確認した、FHA の保険または VA、USDA もしくは PIH の保証のないモーゲージ融資を買い戻すことをジニーメイに義務づける既存の PSA に基づき、表明および保証について、それぞれ偶発債務として 1 万 7300 ドルおよび 3 万 200 ドルを計上しました。この金額は、貸借対照表上の表示および保証の債務に示されます。

注記 14：信用リスクの集中

カウンターパーティ信用リスク

ジニーメイは、財務監視、発行体レベルのリスク・モデリング、融資審査、および経営監視を通じて、カウンターパーティ信用リスク（発行体またはその他のカウンターパーティのデフォルトから生じる損失のリスクと定義されます）に対するエクスポージャーを管理します。

- 金融監視には、エクスポージャー限界分析および中核的な資本準備金に対して予測される損失の分析が含まれます。
- 発行体レベルのリスク・モデリングは、発行体ベースの最もリスクがあるセグメントに対するジニーメイの注視および警戒リストに記載された発行体の定期的な監視を通じて行われます。
- 融資審査は、例えば、それぞれの発行体のコミットメント権限の制限、関係発行体の融資プロフィールに影響を与えることなく、発行体がプールを他の承認済み発行体へ移転できるかどうかなどを決定する際に実行・検討されます。
- 経営監視には、サービシングの移転中または移転前後のコンプライアンス・レビュー、滞納レベルの評価およびデューデリジェンス・レビューが含まれます。

発行体、借り手および保険機関によるカウンターパーティ信用リスクについては、以下のセクションで詳細に説明します。

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

発行体の集中

信用リスクの集中は、相当数の発行体が、契約義務の履行能力に影響を及ぼす可能性がある同様の経済状態の変化の影響を受けやすい場合に存在します。

以下の表は、2023年9月30日および2022年9月30日の活動中の発行体および融資タイプ別の信用リスクの集中を要約しています。

	2023年9月30日							
	シングルファミリー		集合住宅		マニファクチャードハウジング		住宅資産転換	
	発行体の数	未払い元本残高	発行体の数	未払い元本残高	発行体の数	未払い元本残高	発行体の数	未払い元本残高
	(単位：千ドル)							
最大業績発行体	24	\$ 1,885.9	8	\$ 85.6	-	\$ -	1	\$ 16.5
その他の業績発行体	264	382.3	44	63.7	3	0.1	11	23.7
合計活動発行体	288	\$ 2,268.2	52	\$ 149.3	3	\$ 0.1	12	\$ 40.2

	2022年9月30日							
	シングルファミリー		集合住宅		マニファクチャードハウジング		住宅資産転換	
	発行体の数	未払い元本残高	発行体の数	未払い元本残高	発行体の数	未払い元本残高	発行体の数	未払い元本残高
	(単位：千ドル)							
最大業績発行体	23	\$ 1,637.6	9	\$ 85.5	-	\$ -	1	\$ 21.4
その他の業績発行体	286	448.9	45	56.4	3	0.2	12	37.8
合計活動発行体	309	\$ 2,086.5	54	\$ 141.9	3	\$ 0.2	13	\$ 59.2

最大業績発行体は、合計ポートフォリオ規模に基づき定義され、シングルファミリー発行体の場合、ポートフォリオに7万5000件を超える総融資を有する発行体が含まれます。集合住宅発行体の場合、最大業績発行体は、50億ドル以上の合計UPBを有する発行体と定義されます。その他の業績発行体には、シングルファミリーおよび集合住宅発行体について定義された基準外にポートフォリオがあるマニファクチャードハウジングおよびHMBSの発行体が含まれます。

発行体は、(FHA、VA、USDAまたはPIHからの)保険または保証付きの融資のみをプールすることが認められます。保険または保証機関には、厳しい引受基準および担保品質の基準があります。FHAの保険付きのモーゲージ融資は、最初の2ヵ月を除いて、デフォルト以降のHUD債券率で発生するすべての滞納利息を含め、UPBの全額の回収を受領します。USDA、USDA、VAおよびPIHの保証付きの融資は、全額を回収できませんが、なお実現損失の実質部分に対する保険範囲を提供します。これを考慮すると、公正価値オプションが選択された資産または債務の証券固有の信用リスクに起因する公正価値の変化は、2023年9月30日を期末とする年度にとって、重大ではありませんでした。

発行体のデフォルト、終了および消滅が生じた場合、ジニーメイは、その発行体の権利および義務を引き受け、通常は販売可能なMSR債務または資産の所有者になります。一定の基準が満たされた場合、ジニーメイには、プールから融資を購入するオプションまたは要件があります。プールか

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

らの融資の購入により、ジニーメイは、すべての貸し手としての権利、特権および責任を取得します。これには、FHA、VA、USDA または PIH の保険または保証付きの信用損失の回収を請求するための特定の付随的な権利および資格が含まれます。

ジニーメイの発行体のポートフォリオには、従来型の銀行（預金機関）および独立モーゲージ機関（非預金またはノンバンク）が含まれます。2023年9月30日および2022年9月30日現在で、これらの2つのカテゴリー間のジニーメイの取引高の配分は、以下のとおりでした。

	2023年9月30日			2022年9月30日		
	発行体の数	合計発行数 ⁽¹⁾	合計発行数の割合	合計発行体数	合計発行数 ⁽²⁾	合計発行数の割合
(単位：千ドル)						
預金機関	95	\$ 43,114	10.66%	98	\$ 72,143	11.04%
非預金機関	260	361,261	89.34	281	581,366	88.96
合計活動発行体	355	\$ 404,375	100.00%	379	\$ 653,509	100.00%

(1) これらの総数は、2022年10月1日から2023年9月30日までの過去12ヵ月における総発行数を表します。

(2) これらの総数は、2021年10月1日から2022年9月30日までの過去12ヵ月における総発行数を表します。

より多くのノンバンクがジニーメイの証券を発行するにつれて、これらの機関の多くが取引に必要とする第三者が増えるため、監視の費用および複雑性が増し、管理がより複雑になります。従来型の銀行発行体とは対照的に、ノンバンクは、与信枠、証券化取引およびその他の種類の対外金融、ならびに流動性を提供するMSRの販売への依存を強めています。いずれにせよ、ジニーメイの発行体構成は、1つの機関の不履行に対するエクスポージャーのリスクを大きく軽減します。

目標とするFF金利の連邦準備制度理事会による引き上げから生じたモーゲージおよび借入れ率への影響は、発行体組成量、借入れ費用、証券化投資家スプレッドおよび選択されたレベル3資産の公正価値に顕著な影響がありました。これらの影響が発行体ベース全体に見られる一方で、そうした影響は、発行の集中水準、金融へのアクセスおよびサブサービサーの利用可能性の上昇により、特定の商品種類ならびにHECMおよびHMBS発行体などの発行体にとってより重要です。その結果、ジニーメイは、現在の利率環境に対する評価を高めており、特に、影響がより顕著に現れる可能性があるセクターを注視しています。

地理的集中

ある地理的領域に特有の経済状況は、モーゲージ融資を返済する借り手の能力に加え、原資産となる物件の価値に影響を及ぼす可能性があります。こうした状況は、シングルファミリーおよび集合住宅の両方の発行体に大きな影響を及ぼし、株主に対するタイムリーな元金の支払いを行う発行体の能力に影響を与える場合、ジニーメイに大きな影響を及ぼす可能性があります。ジニーメイは、3つの米国準州およびコロンビア特別区を含め、全50州で発行体保有の融資に保険を付与しており、地理的集中と関連するリスクの軽減に貢献しています。

以下の表は、2023年9月30日および2022年9月30日現在のジニーメイのシングルファミリーおよび集合住宅プログラム内に存在する地理的集中を示しています。以下の表に示す州は、それぞれ2023年9月30日および2022年9月30日現在で、シングルファミリーおよび集合住宅の合計UPBにより最大のエクスポージャーを有する5つの地理的領域を表します。

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

2023年9月30日									
シングルファミリー					集合住宅				
融資の数	融資パーセント	未払い元本残高 (UPB)	UPB パーセント	融資の数	融資パーセント	未払い元本残高 (UPB)	UPB パーセント		
(単位：千ドル)									
カリフォルニア	705,368	6.32%	\$ 235.3	10.37%	1,055	7.13%	\$ 10.4	6.98%	
テキサス	1,134,259	10.16	215.2	9.49	1,263	8.53	16.3	10.89	
フロリダ	884,809	7.93	194.7	8.58	543	3.67	7.5	5.00	
バージニア	454,833	4.07	118.5	5.22	358	2.41	6.4	4.29	
ジョージア	513,583	4.60	95.9	4.23	405	2.74	2.9	1.94	
その他	7,469,122	66.92	1,408.6	62.11	11,180	75.52	105.8	70.90	
合計	11,161,974	100.00%	\$ 2,268.2	100.00%	\$ 14,804	100.00%	\$ 149.3	100.00%	

2022年9月30日									
シングルファミリー					集合住宅				
融資の数	融資パーセント	未払い元本残高 (UPB)	UPB パーセント	融資の数	融資パーセント	未払い元本残高 (UPB)	UPB パーセント		
(単位：千ドル)									
カリフォルニア	668,930	6.28%	\$ 217.2	10.41%	1,029	7.04%	\$ 10.0	7.02%	
テキサス	1,066,131	10.00	191.3	9.17	1,226	8.39	14.6	10.26	
フロリダ	829,982	7.79	173.1	8.30	526	3.60	7.0	4.93	
バージニア	438,492	4.11	112.2	5.38	342	2.34	5.9	4.14	
ジョージア	487,671	4.58	86.2	4.13	402	2.75	2.7	1.90	
その他	7,167,521	67.24	1,306.5	62.61	11,094	75.88	101.7	71.75	
合計	10,658,727	100.00%	\$ 2,086.5	100.00%	14,619	100.00%	\$ 141.9	100.00%	

ジニーメイは、四半期ごとの評価を行い、ジニーメイが所有する物件に加えて、ジニーメイの保証付きモーゲージ担保証券を担保する物件に対する天災の影響を監視します。2023年9月30日を期末とする四半期について、これらのポートフォリオには、確認された天災による重大な影響がありませんでした。

連邦の保険の集中

上記の保険または保証機関がジニーメイに提供する保険範囲は、それぞれの機関のガイドラインに従って、差し押さえまたは任意売却による正味収益のジニーメイによる回収の不足分を補償します。ジニーメイは、深刻な景気後退が生じた場合、これらの機関の破綻または契約義務の不履行のリスクにさらされています。これらの機関の連邦政府による支援ならびに過去の景気後退中の記録を前提として、ジニーメイは、このリスクの可能性は低いとみなしています。2023年9月30日および2022年9月30日現在のファミリーおよび集合住宅プログラムは、以下のとおりです。

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

	2023年9月30日							
	シングルファミリー				集合住宅			
	融資の数	融資パーセント	未払い元本残高 (UPB)	UPB パーセント	融資の数	融資パーセント	未払い元本残高 (UPB)	UPB パーセント
	(単位：千ドル)							
FHA ³	6,786,437	60.80%	\$ 1,222.9	53.92%	13,569	91.66%	\$ 147.5	98.78%
VA	3,565,713	31.95	940.2	41.45	-	-	-	-
USDA	786,057	7.04	101.2	4.46	1,235	8.34	1.8	1.22
PIH	23,767	0.21	3.9	0.17	-	-	-	-
合計	11,161,974	100.00%	\$ 2,268.2	100.00%	14,804	100.0%	\$ 149.3	100.00%

	2022年9月30日							
	シングルファミリー				集合住宅			
	融資の数	融資パーセント	未払い元本残高 (UPB)	UPB パーセント	融資の数	融資パーセント	未払い元本残高 (UPB)	UPB パーセント
	(単位：千ドル)							
FHA ³	6,407,982	60.12%	\$ 1,096.8	52.57%	13,428	91.85%	\$ 140.2	98.81%
VA	3,433,858	32.22	883.3	42.33	-	-	-	-
USDA	793,059	7.44	102.5	4.91	1,191	8.15	1.7	1.19
PIH	23,828	0.22	3.9	0.19	-	-	-	-
合計	10,658,727	100.00%	\$ 2,086.5	100.00%	14,619	100.00%	\$ 141.9	100.0%

(3) さらに、ジニーメイのHECMプログラムは、FHAが保険を付与しています。2023年9月30日現在で、デフォルトになっていない発行体が発行するHECM融資の未払い元本残高は、402億ドル、すなわち18万8200件のHECM融資でした。2022年9月30日現在で、未払いの元本残高は、593億ドル、すなわち30万2400件のHECM融資でした。

モーゲージ融資サービシング

ジニーメイは、事業に不可欠なサービシング機能を提供するため、2つのMSS（すなわち、マスター・サブサービス組織）に依存しています。大きく依存しているのは、サービス組織が提供するサービシング・データおよび会計報告です。ジニーメイは、MSSが適切な統制を欠いている場合、その統制が失敗した場合、または法律上もしくは規制上の措置を含め、サービスに混乱が生じた場合、悪影響を受ける可能性があります。ジニーメイは、契約要件の設定、サービス組織の継続的な審査、およびサービス組織に対する内部統制に関する証明報告の提供の要求により、このリスクを管理しています。

注記 15：コミットメントおよび偶発事象

リース、購入およびその他のコミットメント

ジニーメイは、レンタル料、保険、維持管理およびその他の費用を支払うことを政府機関に義務づける契約に基づき、施設、ハードウェアおよびソフトウェアをリースする場合があります。2023年9月30日現在で、ジニーメイは、賃貸経費またはハードウェアおよびソフトウェアに関連して、有効かつオープンなリース契約を有していませんでした。

連邦政府抵当金庫 財務諸表の注記

2023年9月30日および2022年9月30日現在で、ジニーメイは、各種のベンダーとの契約に関連して、それぞれ23億ドルおよび27億ドルの支払いを承認・実行することを約束しました。ベンダーとの一部の契約の期間は、1年を超えています。

ジニーメイには、MBSを保証するコミットメントがあり、それはオフバランスシート金融商品です。詳細は、注記4「オフバランスシート・エクスポージャーのある金融保証および金融商品」に記載されています。

法律関係

随時、ジニーメイは、通常の業務の過程で生じる係争中または発生の可能性のある法的な措置および手続きの当事者となる場合があります。ジニーメイは、偶発事象、会計発生高および開示を評価および変更するため、係争中の法的な措置および手続きに関する関連情報を審査します。

法的な措置および手続きの解決は、多くの不確定要因の影響を受け、絶対的な正確性をもって予測することができません。ジニーメイは、損失の蓋然性があり、損失の金額が合理的に想定できる場合、問題に関する会計発生高を設定します。損失が発生する合理的な可能性がないか、ジニーメイが現在、損失の可能性または損失の範囲を合理的に想定することができない法的な訴訟または手続きの場合、ジニーメイは、会計発生高を設定しません。損失が発生した可能性があるとは合理的にみなされる係争中または発生の可能性のある訴訟は、財務諸表の注記で開示されます。

申し立ての有無を問わず、同様の事項に関する請求またはアセスメントは、確認されていません。さらに、ジニーメイの法律顧問は、財務諸表にとって重大なものとなる可能性がある潜在的損失をもたらす可能性がある、係属中もしくは発生の可能性のある訴え、または申し立てによる請求もしくはアセスメントがないと判断しています。

ジニーメイの経営陣は、大規模な発行体ポートフォリオのデフォルト、終了および消滅、終了・消滅した融資の適切な保険範囲の不足など、潜在的に終了・消滅した発行体およびその他の間接的な保証について発生する可能性がある不確定要因を認識しています。詳細については、注記13「損失引当金」で説明します。

偶発事象

2019年12月、新種のコロナウイルスが中国武漢市で報告されました。世界保健機構は、「国際的に懸念される公衆衛生上の緊急事態」に相当する事態の発生を宣言し、2020年3月1日、米国大統領は、米国における新型コロナウイルス感染症の発生が国家非常事態であると宣言しました。新型コロナウイルス感染症による当時の経済的影響に対処するために、FHAは、その後終了した差し押さえおよび立ち退きの一時停止を実行しました。

2021年9月27日、FHAは、最近または新たにパンデミックのためにモーゲージの支払いを行うのに苦慮している借り手、および自宅に留まるための支援を必要とするHECMを有する高齢の住宅所有者のために、新規の広範な新型コロナウイルス感染症救済オプションを発表しました。FHAは、2021年10月1日から2023年5月31日までに要請があった場合、借り手のための最高6ヶ月の新型コロナウイルス感染症による猶予期間およびHECMの延長を提供しています。申請の新しい期限は、2023年5月31日まで延長され、影響を受けた借り手に対して、新型コロナウイルス感染症による猶予またはHECMの延長を要請するのに十分な時間を提供しました。現在、新型コロナウイルス感染症関連の融資猶予期間は、2023年5月31日の最後の延長日から6ヶ月（すなわち2023年11月30日）を超えることを認められていません。

2023年1月30日、バイデン政権は、2023年5月11日に国家非常事態および公衆衛生上の非常事態の宣言を終わらせる意向を発表しました。その結果、ジニーメイは、将来の営業成績への重大な影響を予想していません。

連邦政府抵当金庫 財務諸表の注記

資金提供のないコミットメント

リバースモーゲージ融資について、ジニーメイは、借り手が利用可能な HECM 融資収益を完全には引き下げなかった場合、将来の借り手前渡金に資金を供給する必要がある、これは、ジニーメイが借り手に代わって FHA に毎月の保険料を支払うために使用することができます。リバースモーゲージ融資に関連して借り手が利用できる未払いの資金提供のないコミットメントは、2023 年 9 月 30 日現在で、約 46 億ドルでした。

注記 16：関連当事者

ジニーメイは、HUD 内の完全所有米国政府法人であり、政府法人統制法（合衆国連邦法規集第 31 編第 91 章）が設定する規制ならびに HUD 長官および OMB 局長による経営管理の対象です。これらの規制は、ジニーメイが独立していた場合に得られる可能性があったものとは異なる形で、ジニーメイの財務状況または営業成績に影響を及ぼす可能性があります。したがって、添付の財務諸表は、ジニーメイが独立の組織として活動していた場合に存在した状況を必ずしも表しているわけではありません。

ジニーメイは、権限を付与され、それぞれ 2023 年および 2022 年の 9 月 30 日を期末とする年度中、職員（給与）および非職員（出張、研修およびその他の管理）費用のみのために、5190 万ドルおよび 5200 万ドルを割り当てました。2023 年および 2022 年の 9 月 30 日を期末とする年度について、ジニーメイは、これらの費用のためにそれぞれ 4670 万ドルおよび 4110 万ドルを負担し、これは、収支計算書と米国政府資本の増減上の管理費に含まれています。ジニーメイは、必要に応じて、予算支出の代わりに事業の資金を調達するために財務省から借入する権限を有します。ジニーメイは、2023 年 9 月 15 日、米国財務省と借入契約を締結しました。この契約により、ジニーメイは、デフォルト・消滅した MBS ポートフォリオのサービシングをジニーメイが行うための十分な資金を米国財務省から借り入れることができます。2023 年 9 月 30 日を期末とする年度中、この権限に対して債務負担が付されたか、または使用された金額はありませんでした。ジニーメイは、2022 年 9 月 30 日を期末とする年度に資金を借り入れませんでした。

さらに、ジニーメイは、FHA、VA および USDA と関係があります。ジニーメイと FHA、VA および USDA との間のすべての取引は、通常の取引の過程で行われました。合計フォワードモーゲージ融資（公正価値）のうち、それぞれ約 13 億ドル、5230 万ドルおよび 2230 万ドルの融資に対して、2023 年 9 月 30 日時点で FHA、VA および USDA の保険が付与される一方、それぞれ 15 億ドル、6060 万ドルおよび 2630 万ドルの融資に対して、2022 年 9 月 30 日時点で FHA、VA および USDA の保険が付与されました。リバースモーゲージ融資（公正価値）については、約 195 億ドルの融資に対して、2023 年 9 月 30 日現在で FHA の保険が付与されました。さらに、ジニーメイは、差し押さえおよび任意売却の手続きを完了した FHA、VA および USDA の保険付き融資の請求収益を提出および受領します。

継続的に任意売却、差し押さえ物件および譲渡未収債権が設定された後、受取債権の回収可能性が米国 GAAP ガイドラインに従って評価されます。未収債権引当金は、一次保険機関ガイドラインおよびジニーメイの直近の過去の回収経験に従い、想定回収率に基づく統計モデルを用いて算出されます。

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

支払いまでの FHA、VA および USDA の請求の内訳または FHA、VA および USDA に対する事前提出は、以下のとおりです。

	2023年9月30日			
	FHA	VA	USDA	合計
	(単位：千ドル)			
差し押さえ物件未収債権	\$ 55,497	\$ 864	\$ 870	\$ 57,231
任意売却未収債権	1,896	53	-	1,949
譲渡未収債権	3,268	-	-	3,268
未収債権の引当金	(2,460)	(201)	-	(2,661)
未収債権 (正味)	\$ 58,201	\$ 716	\$ 870	\$ 59,787

	2022年9月30日			
	FHA	VA	USDA	合計
	(単位：千ドル)			
差し押さえ物件未収債権	\$ 36,949	\$ 296	\$ 780	\$ 38,025
任意売却未収債権	535	-	-	535
譲渡未収債権	-	-	-	-
未収債権の引当金	(1,535)	(170)	(4)	(1,709)
未収債権 (正味)	\$ 35,949	\$ 126	\$ 776	\$ 36,851

年金給付および貯蓄計画：資格があるジニーメイ従業員は、連邦政府退職制度、公務退職年金制度（CSRS）または連邦職員退職制度（FERS）のいずれかの対象です。ジニーメイは、資格がある従業員のために一部の年金給付を分担していますが、いずれの退職制度の資産についても責任を負いません。ジニーメイは、資格のある従業員に関する累積制度給付または未積立債務についての保険統計データも有していません。これらの金額は、人事管理局（OPM）に報告され、HUDに配分されます。

連邦貯蓄奨励制度（TSP）に基づき、ジニーメイは、FERS 従業員に対して、賃金の1%の自動分担金および賃金の4%までの追加のマッチング拠出を提供します。CSRS 職員は、TSPに拠出することもできますが、TSPは、マッチング拠出を受領しません。2023年および2022年の9月30日を期末とする年度について、ジニーメイは、資格を有する従業員の年金および貯蓄給付に対し、それぞれ640万ドルおよび560万ドルを拠出しました。

年金以外の退職後給付：すべての資格を有する従業員が連邦職員医療給付（FEHB）プログラムの対象となっているため、ジニーメイには、退職後健康保険債務がありません。FEHBは、OPMが管理し、責任を負っています。さらに、OPMは、退職者の健康保険料の雇用者負担部分を支払います。

注記 17：信用改革

1990年連邦信用改革法（「FCRA」）は、1991年10月1日に発効し、連邦融資プログラムの費用をより正確に説明・予算計上し、他の連邦支出と等しい基準をこれらの融資プログラムの費用に適用するために制定されました。FCRAは、融資プログラムを評価し、予算上の制限内で損失を出して活動するプログラムに適切な資金を提供して、融資プログラムの損失要因に対して補助金を支給します。2023年9月30日および2022年9月30日現在で、米国政府勘定の投資には、それぞれ

連邦政府抵当金庫
財務諸表の注記

308 億ドルおよび 298 億ドルの残高がありました。連邦の制定法により、ジニーメイは、経費を上回る収益を蓄積および保持して、健全な準備金を組み入れることができ、これは、予算化された信用損失助成金予算に依存する前に、プログラム経費のために消費されます。したがって、経営陣および HUD の法律顧問の意見によれば、ジニーメイは FCRA の対象となりません。

注記 18：後発事象

ジニーメイは、財務諸表が公表され、私たちの開示の変更を要する発生事象がなかったと決定した日である 2023 年 11 月 13 日までの後発事象を評価しました。

このページは意図的に空白のままにしています。

このページは意図的に空白のままにしています。

