



**GinnieMae**
Our Guaranty Matters

年次 報告書 2024



上：（左から右）ジニーメイ幹部メンバー：発行およびポートフォリオ管理部レスリー・モー・ボードジック上級副総裁、アDETクンボ・トーキー・ロフィンマキン最高財務責任者、グレッグ・キース上級副総裁兼最高リスク管理責任者、証券業務部スチュワート・スペッテル上級副総裁代理、データ・テクノロジー・ソリューション部ラッセル・ハジ・ラモス上級副総裁、資本市場部ジョン・ゲッチス上級副総裁。

表紙：（上）ジュリア・ゴードン住宅次官補兼連邦住宅長官、米住宅都市開発省エイドリアン・トッドマン閣下、サム・バルベルデ・ジニーメイ総裁代理。

表紙：（中央）リン・チャンドラー電子担保長官は、州住宅金融機関との円卓会議に参加。

目次

事務局からのメッセージ	4
バルベルデ総裁代理からのメッセージ	5
事業計画概要	6
ジニーメイ・プログラムの強化および拡大による 良心的な住宅取得の促進	6
I 十分なサービスを受けていない人々に対する住宅金融の利用可能性の拡大 参加者およびジニーメイ・プログラムへのアクセス拡大	8
I ジニーメイ証券の価値向上	9
II 不動産担保証券プログラムの デジタル化および最適化の推進	10
IV 24年度の戦略投資：イノベーションおよび効率性の推進	11
V 住宅金融における主導的な発言力の 提供および社内パートナーシップの強化	13
先にある道のり	14
財政状態および経営成績に関する 経営者の説明および分析	16
2024年度および2023年度の監査	監査-1
付録A	A-1

事務局からのメッセージ



アメリカ合衆国住宅都市開発省、
エイドリアンヌ・トッドマン長官

56年間にわたり住宅金融システムに与えるプラスの社会的影響

米国住宅都市開発省（HUD）のあらゆるレベルにおいて、住宅コストを引き下げ、手頃な価格の住宅供給を促進し、全米の低・中間所得層世帯の持ち家取得の機会を増やすことに対する深く持続的なコミットメントがあります。ジニーメイは、このようなコミットメントを促進する役割を果たし、政府融資を担保とする住宅ローン担保証券（MBS）の保証を通じて、連邦住宅ローン保険制度の範囲と影響を最大化し、十分なサービスを受けていない地域社会を含む何百万人も米国人が、手頃な信用と住宅にアクセスし、目標を達成できるよう支援しています。

私たちは、米国人が持ち家を持つという夢を実現できるように公平な競争条件を提供することを目的として利用可能なすべての手段を用いています。自宅所有者のライフサイクルにおけるすべての段階を通じて、自宅所有者を支援し、住宅相談サービスや新しい損失軽減ツールの開発から、その後の住宅維持に至るまで、私たちの価値観は私たちのプログラムに成文化され、献身的で使命感にあふれた専門家であるHUDのスタッフによって現実のものとなっています。

2024会計年度（FY24）におけるジニーメイのプログラムと実績は、HUDの価値観が機能している良い例になります。2020年、ジニーメイは政府貸出とMBSプログラムの近代化およびデジタル化を目的として、デジタル担保プログラムを実施しました。このプログラムは、借り手がバーチャルな手段で手頃な融資を受けやすくするもので、農政部や部族社会、軍人や健康面、移動手段、またはその他の問題も含めて、海外所帯に対して、大きな変革をもたらしています。

24年度では、コミングリング、すなわちデジタル担保（eNotes）を従来の紙の担保と同じ住宅ローン・プールに組み入れることが導入され、このプログラムにおいて重要なマイルストーンがもたらされました。ジニーメイのデジタル担保プログラムへの参加も承認された発行者（eIssuers）では、ローン処理のさらなる効率化を実現し、貸し手と消費者の取引コストを引き下げると同時に、さらに多くの借り手にローンの提供を拡大する機会を生み出しています。24会計年度には、ジニーメイは、プログラムに13の参加者を追加し、本年度末までに18万3,000件（447億8,000万ドル相当）のeノートを証券化する予定になっています。

ジニーメイの成功は、顧客リストに反映されます。24会計年度には、合計130万件のローンが証券化されました。このローンのうち46%が初めて住宅を購入する人への融資であり、また初めて住宅を購入する人のうち61%が有色人種でした。地理的には、23万件のローンが低所得層から中所得層までの地域で行われました。

私は、ジニーメイのチームの仕事および業績を誇りに思っています。私たちは、家族および将来の世代のために公平で手頃な価格の住宅機会を提供するアメリカンドリームを支援することを目的とした行政の協調的努力の最先端を代表しています。

エイドリアンヌ・トッドマン長官
アメリカ合衆国住宅都市開発省

バルベルデ総裁代理からのメッセージ



サム・バルベルデ総裁代理

エイドリアンヌ・トッドマン長官、

米国政府抵当金庫（ジニーメイ）の2024会計年度年次財務報告書をご報告することを嬉しく思います。本年は、住宅ローン担保証券（MBS）プログラムの継続的な成長、大幅な近代化の成功、新しい担保の開示、投資家、発行者および借り手の利益となる投資家ネットワークの拡大などがありました。ジニーメイ・チームの献身を反映したこの業務は、より強靱で包括的な住宅金融システムを構築することを目的として、私たちの努力を支えるものです。

2024会計年度（FY24）では、ジニーメイのMBS発行額は4,234億ドルに達し、さらに 退役軍人や都市部、農村部、部族社会および十分なサービスを受けていない地域の家族を含む120万世帯に対して支援を行い、また初めて住宅を購入する人のためのローンは63万件以上にも上りました。2024年9月30日現在のジニーメイのMBS残高は、前年同期比6%増の2兆6400億ドルとなり、歴史的な最高を記録しました。これらの実績は、

すべての米国人が手ごろな価格の住宅ローンを利用できるようにするという我々のコミットメントを強調するものになります。

私たちの24年度の近代化への取り組みは多岐に渡りました。ジニーメイはプレハブ住宅（MH）MBSプログラムの更新を発表し、発行者の財務要件と流動性要件を変更して参入障壁を低減し、プログラムへの参加を促進することを含みました。2022年に連邦住宅局（FHA）と共同で公表した情報提供要請のコメントを受けて、今回の更新は、MH MBSプログラムの一連の体系的な強化の第一段階を示すものになります。

さらに、ジニーメイは、サイバーセキュリティの脅威が当機関と取引先の双方にもたらすリスクを深刻に受け止めており、当機関の重要な業務システムを保護するサイバーセキュリティ機能の拡充、取引先に影響を及ぼすサイバーセキュリティ・インシデントの可視性の向上、サイバーセキュリティ・インシデントの報告および復旧計画の要件の更新、経験豊富なサイバーセキュリティの専門家の雇用などにより、当機関のプラットフォームの強化を積極的に行っています。これらの措置は、当プログラムの完全性を確保し、当プログラムの商品に対する信用を発行および投資家の双方に提供し、最終的にアメリカの住宅金融セクターを保護するための重要な要素になります。

ジニーメイは数ヶ月にわたり、金融安定監督評議会（FSOC）のノンバンクモーゲージ貸付のサービシング特別委員会に参加し、特別委員会のイニシアチブを支援するために専門知識を貸しました。この提携を通じて、2024年5月に公表されたFSOCのノンバンクモーゲージ貸付のサービシングに関する報告書の形成において、ジニーメイは極めて重要な役割を果たしました。この報告書は、ノンバンクモーゲージ貸付のサービシングに対して、流動性の課題など、主要なリスクを強調しています。私たちの貢献は、安定性を促進し、弾力的な住宅金融システムを構築する上で、ジニーメイが重要な役割を担っていることを示しています。

また、ジニーメイは、アメリカの住宅金融システムを強化し、投資家層を拡大するために、世界中の利害関係者との関わりをもち続けています。ジニーメイはシンガポール、東京、メキシコシティで戦略的な住宅金融活動を行い、ジニーメイの使命の価値を高める対話を育みました。米州開発銀行と共同でHUD本部で開催された第1回米ラテンアメリカ投資家円卓会議では、ラテンアメリカ、カリブ海地域、そしてその他の地域から150人以上の参加者が集まり、その他のテーマのうちイノベーション、持続可能な住宅金融、社会的インパクトについて議論を行いました。国内においては、10月に開催された画期的な住宅ローン市場の回復力と信用へのアクセスのサミットで、連邦政府、民間セクターおよび住宅業界のリーダーたちが一堂に集結し、流動性と信用アクセスの重要性について議論を行いました。このような利害関係者の関与は、手ごろな価格の住宅を促進し、ジニーメイのMBSプログラムの強みを確証し、またグローバルな投資対象としての魅力を維持するために極めて重要になります。

また、ジニーメイは、社会的影響の開示を強化し、HECM MBSプログラムの住宅資産転換融資制度（HECM）借り手の低・中所得層データの提供を開始し、農村部の借り手に関する開示を拡大し、特定地域のFHAローンや退役軍人向けローンを含めるようにしました。これらの開示は、国内外の投資家の需要に応えるものであり、ジニーメイ証券の価値提案および影響力を示し、さらなる関心と投資を促進するのに役立っています。

私は、今年成し遂げたことに対して誇りに思っていて、より公平で安定した住宅金融システムを構築するための努力に対する皆様のご支援とご協力に、感謝をしています。

サム・バルベルデ
ジニーメイ総裁代理



事業計画概要

ジニーメイ・プログラムの強化および拡大による 良心的な住宅取得の促進

住宅都市開発省（HUD）の全額政府出資法人として1968年に議会で公認とされた 米国政府抵当金庫（ジニーメイ）は、米国の住宅金融システムにおいて重要な役割を担っており、住宅ローン市場の流動性と安定性を支え、歴史的に十分なサービスを受けていない地域社会に対して、手ごろな価格の信用と住宅への公平なアクセスを拡大する使命を負っています。

保証された担保または連邦住宅局（FHA）、退役軍人省（VA）、アメリカ合衆国農務省（USDA）の農村開発局（RD）およびHUD公営住宅・インディアン住宅（PIH）室によって、不動産担保証券（MBS）に対する

米国政府の全面的に信用されています。ジニーメイは、米国の住宅市場とグローバル資本を結びつけ、保険機関の融資プログラムに規模をもたらすことによって、融資の利用可能性を拡大し、借り手のコストを削減、また特に有色人種のコミュニティに対して住宅所有に対する長年の障壁に対処することを支援しています。元本残高2兆6,000億ドル以上に相当する1,190万件のローンを抱えるジニーメイは、現在も最も成功している社会的企業のひとつになります。

ジニーメイの保証は、MBS投資家に対する予定元利金のタイムリーな支払いを保証するものになります。この保証は、ジニーメイの保証付き債券の確実性を好み、また国内外の投資家を惹きつけると同時に、流通市場での需要がその融資を実行するコストを軽減することを知っている金融機関が政府保証の融資を行う動機付けにもなっています。貸し手は、この資金を初めて住宅を購入する人、退役軍人、農村部や部族内の自宅所有者、低・中所得層（LMI）およびその他の連邦住宅ローン・プログラムの対象となる人への新規住宅ローン融資に充てることができます。

連邦政府が支援する住宅ローン・プログラムに参加する連邦政府が支援する住宅ローン・プログラムに参加する住宅ローン金融機関への追加資本を支援するというジニーメイの重要な役割を理解し、ジニーメイはHUDの2022-26年戦略計画で、戦略目標3の「自宅所有権の促進」に位置づけられています。ジニーメイは戦略目標3Bであり、4つの戦略を通じて「より利用しやすく、包括的な住宅金融システムの構築」が求められています。



住宅ローン市場の回復力と信用アクセス・サミットで記念撮影をするジニーメイの幹部およびスタッフ。

- 1 十分なサービスを受けていない参加者に対する住宅融資の利用可能性を拡大し、またジニーメイ・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に応えることによって、ジニーメイ証券の価値を高める方法をさらに追求する。
- 3 ジニーメイのMBSプラットフォームのデジタル化と最適化を進め、発行者、投資家および借り手にとってより効率的な成果をもたらすことを目的とする業務能力を開発する。
- 4 ジニーメイの戦略的目標を伝え、また調整するために、主要な利害関係者との関わりをもち、住宅金融システムにおける主導的な発言力を提供する。

過去15年間にわたって、ジニーメイの未償還証券元本残高は毎年増加しており、2024会計年度（FY24）末には2兆6000億ドルに達し、前年比6.8%以上の成長を記録しました。24年度には、ジニーメイのプール債券の発行額に占める連邦住宅局（FHA）保証付き住宅ローンの割合は64%でした。VA保証付き住宅ローンが33.1パーセントを占め、残りはUSDAおよびPIHローンが占めました。ジニーメイの発行額の70%以上を担保していました。

初めて住宅を購入する人向けの住宅ローンは、24年度には、FHAの一戸建て保険付きローンの97.01%がジニーメイのMBSに集結しました。人口統計を報告する機関の証券化ローンのうち、マイノリティ世帯への証券化ローンの61%は、初めて住宅を購入する世帯へのもとなりました。各マイノリティ区分に対するローンのサブグループ内で初めて住宅を購入する人に対するローンの割合は、以下の通りでした：

- アジア系アメリカ人および太平洋諸島系住民世帯に対して65パーセント。
- アフリカ系アメリカ人世帯に対して50パーセント。
- ヒスパニック系世帯に対して69パーセント。
- ネイティブ・アメリカンの世帯に対して60パーセント。

24年度の進捗状況は、金利上昇または 厳しい経済状況にもかかわらず、政府貸付の新規月間発行額が依然として継続的に安定していること示しています。ジニーメイおよび保険代理店パートナーのプログラムでは、景気循環に逆行する性質を持っているため、特に今まで十分なサービスを受けてこなかった地域社会に対して、手頃な価格の住宅購入および賃貸住宅の機会が今後も継続することが保証されています。



サム・ヴァルヴェルデ総裁代理は、ヌビーンおよび国際理解経済協議会が主催する「手頃な価格の住宅と持続可能なコミュニティ」パネルに参加しました。

住宅ローンを組めない層への住宅ローン融資拡大およびジニーメイ・プログラムへのアクセス展開

「十分なサービスを受けていない参加者のための住宅金融の利用可能性を拡大し、ジニーメイ・プログラムへのアクセスを展開する」というHUD戦略計画の目標を支援することを目的として、ジニーメイは24会計年度に、地域密着型金融機関へのアクセス展開における役割について、進捗報告書を公表しました。この計画には、省庁間および機関間のパートナー間でデータと情報共有の促進、分析とアウトリーチの地理的範囲の拡大、そして特に農村地域や部族地域といったサービスが行き届いていない地域社会における地域密着型の金融機関に焦点を当てた教育キャンペーン拡大を推奨することが含まれていました。計画に関する詳細は、こちらをご覧ください。¹

プレハブ住宅

手頃な価格の住宅供給の必要性を理解したジニーメイは、引き続きFHAと緊密に協力し、タイトルIプレハブ住宅・プログラムの近代化に努めました。24年度第2四半期に、ジニーメイは、

プログラムへの参加拡大と、住宅ローン借入れに対するさらなる流動性確保を目的とした、マニファクチャード・ハウジング（MH）（MBS）プログラムの更新を発表しました。² ジニーメイは、FHA タイトルI ポリシーの変更および調整を行い、Ginnie Mae MH発行者としての承認を申請する機関（MH申請者）と、既存の承認済みGinnie Mae MH発行者の両方について、発行者の財務適格要件を改訂しました。純資産および流動性要件の改正は、2024年3月1日にMH申請者、2024年6月1日に既存のMH発行者に対して施行されました。

ジニーメイとFHAのMHプログラムの強化は、住宅供給の促進と住宅費用の削減を目的としたバイデン＝ハリス政権の取り組みの一環であり³ また、2010年の前回の主要プログラム更新以降のリスク環境の変化を理解しながら、タイトルIローンを対象としたより実質的な二次市場を構築するための継続的な包括的な取り組みの一環でもあります。

¹ [ジニーメイ進捗報告書：地域密着型貸付機関へのアクセス拡大 参加者覚書（APM） 24-01](#)

² [全参加者向け覚書（APM） 24-10](#)

³ [概況報告書：バイデン＝ハリス政権、住宅供給の拡大と住宅費用の削減に向けた新たな施策を発表 | ホワイトハウス](#)

ジニーメイ証券の価値向上

投資商品および資産クラスとしてのジニーメイ証券の価値を高めるという目標を支援するため、ジニーメイは24年度も多くの分野で業務を継続しました。マルチクラス証券プログラムの管理、継続的なプログラム開発、また世界中の投資家との関わりは、ジニーメイが証券を信頼のおける投資商品および資産クラスとして強化していくというコミットメントを明確に表しています。

ジニーメイは、プール発行月のデータを報告することで、毎月ESGに関する公開開示サイクルを維持しながら、環境、社会、ガバナンス（ESG）に関する開示、データ統合、インフラを拡充しました。24年度には、ジニーメイはFHA、VA、およびUSDAIに対してLMI開示を提供しており、25年度にはすべての保険機関の参加を見込んでいます。24年度には、ジニーメイは、住宅資産転換融資制度（HMBS）プログラムにおいてもLMI開示を開始しました。25年度には、さらに追加開示が行われる見通しです。

マルチクラス証券プログラムは、投資家の需要に応え続けています。このプログラムは、24年度を通じて100%の期日どおりの取引を達成し、ジニーメイ証券の信頼性と信用を保証しました。さらに、このプログラムでは、処理プログラムおよび政策強化をサポートする専門家の採用による内部能力開発を通じて強化され、市場ニーズへの継続的な改善と適応が保証されました。

対象となる人口を広げ、HMBSプログラムの強みを再活性化させるため、ジニーメイは新しいリバースモーゲージ担保証券（HMBS 2.0）の条件案を公表し、業界関係者からのフィードバックを目的とするパブリックコメント期間を設けました。

取引先リスクの評価および管理

取引先および発行体に対するリスク管理の方針を推進するため、2024会計年度を通じて、ジニーメイ内の複数部署が取り組みを行いました。これらの取り組みは、見通しの強化、データ収集の改善およびプログラム参加者に関連するリスクの管理に極めて重要な役割を果たしてきました。

2022年、ジニーメイは、単一世帯住宅発行者に対するリスクベース自己資本比率要件を導入し、これは年末に発効となります。この要件では、バランスシートの構成を考慮して必要資本を決定し、リスク軽減行動へのインセンティブを生み出します。ジニーメイは、ヘッジされたモーゲージ・サービシング権利（MSR）に対する資本救済措置を実施する予定であり、責任を持って構築された超過担保取引に対する資本救済措置についても検討しています。

また、プログラムリスクを管理するために、いくらかの取り組みを行っています。ジニーメイの統合的リスク局（OER）では、現在ではサイバーセキュリティも対象に含めたジニーメイの統合的リスク管理プログラムの策定とモニタリングを継続しています。OERでは、独立系住宅ローン銀行（IMB）業界をより深く理解し、IMBがバランスシートの変動の影響を受けやすい状況を特定するために、MSRの価値をよりよく監視する取り組みを推進しています。ジニーメイは、MSR取引の市場清算価格を収集することで、ジニーメイMSR市場の包括的な見解を提供し、ストレス下にある発行者のリスク軽減戦略の開発を支援するMSR評価モデルの調整を目指しています。

情勢関連の金融リスクに関する大統領行政命令14030⁴の実施に向けた継続的な取り組みの一環として、ジニーメイの気候リスクモデリング能力の開発を目的としたパイロットプログラムが実施されました。業界の情勢変動リスクデータおよびベンダーのツールを活用したプロトタイプモデルが開発され、自然災害がジニーメイのプログラムに与える影響を推定するために使用されました。このイニシアチブでは、他の物理的リスクおよび移行リスクを含め、情勢変動が住宅および住宅ローン市場に及ぼす長期的な影響を評価するものへと拡大していく予定です。さらに、連邦融資プログラム（セクション5c）に対する14030気候リスク評価方法論が強化され、情勢リスクの推定精度が向上し、連邦融資機関が情勢リスクの足跡および公開に対する理解の手助けとなりました。

このような総力によって、取引先および発行者のリスク管理に対する目標は大幅に前進しました。見通しの強化、データ収集の改善、MSR値の管理および気候リスクへの対応における成果は、ジニーメイがプログラムリスクを効率良く管理を行い、プログラムの安定性と回復力を確保することに尽力していることの裏付けとなります。



2023年11月22日、インターナショナル・マーケット担当マネージング・ディレクターのアルベン・ラム氏は、ジニーメイを訪問したインドネシアのジャカルタ特別市議会代表団と記念撮影を行いました。私たちは、在ジャカルタ米国大使館の紹介によって、自宅所有権の融資および健全な財政システムの構築に関する政策経験を共有しました。また、ジャカルタの環境および経済問題に対処するために、インドネシアが首都をヌサンタラに移転する大規模な取り組みを進めている中、ジニーメイの環境および社会に配慮した住宅金融についても話し合いました。

⁴ 大統領行政命令 14030



2024年3月14日、ワシントンD.C.の米住宅都市開発省本部で開催された「米州ラテンアメリカ投資家円卓会議シリーズ」のステージ上で、出席者とパネリストが記念撮影を行いました。このイベントは、米州開発銀行（IDB）の支援を受け、中南米およびカリブ海地域から150名を超える参加者が実際に会場に集まるかオンラインで参加し、社会への影響と持続可能性という枠組みの中で住宅金融に関する議論を行いました。

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

ジニーメイが2020年にデジタル担保プログラムを導入して以来、このプログラムは拡大を続け、ジニーメイのMBSプログラムを裏付ける担保を近代化しデジタル化するという目標を達成しています。24年度には、このプログラムでは、デジタル担保（eNotes）を従来の紙担保と同じ住宅ローンプールに混ぜ合わせる、または組み合わせるといふ、非常に重要なマイルストーンを達成しました。このステップでは、発行者がデジタルプロセスを主要事業に統合し、流動性を促進し、発行者と借り手の双方のコストを削減することを可能にするので業界で大きな期待をもって歓迎されました。混合が実施されて以来、プログラムでは証券化の増加およびプログラムへの参加を申請する発行者数との両方の増加が見られました。

ジニーメイは、HUDの戦略計画を支援するためにデジタル担保プログラムを実施し、24会計年度には、13の新規参加者をプログラムに追加することで、戦略計画のベンチマークを上回る結果を達成しました。183,000件以上のeNotes（譲渡可能な記録）を積極的に証券化し、電子保管システム（eVault）に保管しました。

年度末時点で、ジニーメイは、これは、ジニーメイによるこの新しいプログラムで担保証券化された448億ドルに相当します。証券化したデジタル担保のおおよそ63パーセントはFHAローンであり、残りは主にVAローンと、数は少ないながらも一定数のRDローンになります。ジニーメイは、このプログラムがなければ自宅所有権を取得できない可能性がある、特に現役の軍人および退役軍人とその家族などの借り手に対して、このプログラムが提供する支援と柔軟性を誇りに思っています。

住宅金融業界が発展する中で、私たちは、発行体、借り手、納税者を支援するためにテクノロジーを活用することに引き続き尽力していきます。

24年度の戦略投資：イノベーションおよび効率性の推進

24年度には、ジニーメイは、ユーザーエクスペリエンスの向上、デジタル化の推進、発行体の申請プロセスの最適化およびサイバーセキュリティ対策の強化を中心とした戦略的投資を継続しました。これらの取り組みは、明確な目的を持って実施されました：効率性を高め、すべての利害関係者のユーザー体験を改善しました、ジニーメイのプログラムおよび発行者/取引先のサイバーレジリエンスを促進することです。

2024年5月、ジニーメイは、ジニーメイ・セントラル、と呼ばれる画期的なプラットフォームを導入し、保険要件のモニタリング、財務諸表監査、発行者および文書保管者の現地調査のためのデータを直接社内に取り込むようにしました。このプラットフォームにより、ジニーメイは主要なプログラム要件のインソーシングを開始し、社内スタッフがこれらの業務を直接管理また、従事することが可能となりました。さらに、2024年5月に、全参加者向け覚書（APM）を発行し、ジニーメイ最大の発行者に向けた回復計画要件を策定して実施しました。この要件により、ジニーメイ債権のサービシング残高が500億ドル以上の発行者は、毎年追加のデータと情報を提供することが義務付けられ、大手発行者の破綻リスクに対するジニーメイのリスク対応力が強化されます。さらに、私たちは新たなデータ要件である支払不履行ステータスに関するデータ要件を後援し、ジニーメイ・プールにおける延滞ローンのローンレベルのステータス情報をジニーメイに提供することで、発行者のポートフォリオのリスク評価とサービス提供の有効性を支援しました。

ジニーメイは、複数の利害関係者と協力をして、ローンレベルでのデータの収集拡大に努めました。2024年9月1日発効、月次ローンレベル投資家報告ファイルは正常に拡張されました。報告およびフィードバックシステムには、ジニーメイ・プール内のすべての単一家族、集合住宅、およびMHのローンを対象とする11の新しいデータ要素が追加されました。これらの新しいデータ要素は、データ報告および社内分析をサポートし、プール/ローン計算の精度向上、投資家への開示のためのローンレベルの指標の拡充およびローンレベルでのMBS担保のモニタリング強化を可能にします。

近代化への取り組みの一環として、ジニーメイは、オラクル・アプリケーション・ディベロップメント・フレームワーク（ADF）の利用からオープンソースソフトウェアの採用への移行を目的とした複数のプロジェクトも開始しました。オラクルADFは、エンタープライズアプリケーションの構築およびウェブおよびモバイルソリューションの開発ツールを提供するJavaベースのプラットフォームです。オープンソースソフトウェアに移行することで、柔軟性がさらに高まり、またコストが削減され、より迅速なイノベーションが可能になります。

これらの移行に加えて、私たちはアプリケーションの継続的な改善に努めています。この継続的な改善プロセスにより、私たちのテクノロジーは新たなニーズやトレンドに合わせて進化し、ステークホルダーに最も最新で効果的なソリューションを提供することができます。

アプリケーションの最適化は、プロセスの合理化だけでなく、さらに以下のようなメリットももたらします。



メキシコシティで開催されたIDB主催の第3回地域住宅フォーラムで、資本市場局の上級副社長ジョン・ゲッチス氏が、革新的な住宅ソリューションと住宅金融に関するパネルディスカッションに参加しました。



2024年6月7日から9日まで、ワシントンD.C.のナショナルモールで開催の2024年米国住宅都市開発省革新的住宅展示会。

データ整合性の強化、運用リスクの低減、取引処理の高速化により、当社の発行者、投資家およびパートナーはさらに効率的に業務を遂行できます。

さらに、当社のセキュリティ対策を強化することだけに焦点を当てたいくつかの取り組みが実施されています。このプロセスには、将来のイノベーションのための強固で安全な基盤を確保することを目的として、すべてのアプリケーションを支えるオペレーティングシステムとソフトウェアのアップグレードが含まれます。これらの強化により、新たに発生するサイバー脅威に先手を打って対応し、重要なデータを保護する能力が強化されます。

今後を見据えて、ジニーメイは新技術を活用し、さらなる最適化を推進することで、MBS業界のデジタル変革の最前線に立ち続けることを確実にしていきます。

FY24では、ジニーメイはクラウドおよびサイバーセキュリティインフラの強化において大きな進歩を遂げました。主な成果としては、リアルタイムモニタリングの強化、証券業務センターの可視性の向上および対応時間の短縮化と削減が挙げられます。私たちは脆弱性を積極的に試験を行い、修正してまた脆弱性管理を合理化しました。連邦政府のガイドラインと業務の整合性を継続的に遵守する一方で、ネットワークの混雑とセキュリティリスクを軽減しました。私たちは、本番環境の変更に伴うリスクを軽減するよう、新しい非本番環境を追加し、データの信頼性と回復力を向上させることを目的として機能強化を行いました。

さらに、セキュリティの強化や、ガバナンスの改善とコスト予測の精度向上を目的とした新たなクォータポリシーの導入も

成果として挙げられます。新しいアプリケーションの展開が成功したことによって、重要な移行と機能強化が実現しました。40以上のアプリケーションソフトウェアおよびデータベースサーバーのアップグレードを行うことは、リスクの軽減に役立ち、またAIガバナンスフレームワークの開発はジニーメイのインフラをさらに強化することになりました。これらのイニシアチブは、全体としてジニーメイのセキュリティ体制、業務上の回復力、および進化するサイバーセキュリティの義務を満たす能力を強化し、クラウドおよびサイバーサービスへの継続的な投資を正当化するものになります。

過去1年間では、連邦政府機関や金融セクターを標的としたサイバー攻撃が大幅に増加しました。この懸念すべき傾向に対応するため、ジニーメイはAPM 24-02⁵およびAPM 24-10⁶を通じてサイバーセキュリティインシデントの通知要件を定め、発行体および文書保管機関とのサイバーセキュリティインシデントの可視性を向上させ、ジニーメイのMBSプログラムに影響を及ぼす可能性のあるサイバーリスクの管理を支援しています。



(左から右へ順に) 上級顧問のアレハンドロ・アビレス氏、臨時大統領のサム・ヴァルヴェルデ氏、米国住宅都市開発省チーム：行政担当次官補のエリザベス・デ・レオン・バルガヴァ氏、臨時次官補のナタリア・ヴァネガス氏、政策顧問のウエンディ・ゴメス氏、上級顧問のジュベナ・ジェイコブ氏が、2024年7月15日にネバダ州ラスベガスで開催された2024 UnidosUS 会議で記念撮影。

⁵ 全参加者向け覚書 (APM) 24-02

⁶ 全参加者向け覚書 (APM) 24-10

住宅金融システムにおける主導的な役割を果たし、社内のパートナーシップを強化

住宅金融システムにおける指導的発言となる戦略を支援することを目的として、本年度、ジニーメイは、サミットシリーズの一環として、複数のイベントや取り組みを開催しました。

これらの取り組みは、住宅金融の指導者たちが、十分なサービスを受けていない地域に対して手頃な価格の住宅を提供する私たちの使命を推進するソリューションについて協力することを目的としたプラットフォームを提供します。

1月10日、HUD本部内のブルック・モンドール講堂で、州住宅局との円卓会議を開催しました。州住宅局全国協議会との共同開催によるこの円卓会議には、LMI（低・中間所得者向け）住宅ローン利用者のための資金調達を増やすための提携方法について継続的に話し合う一環として、全米の30の州住宅当局から最高幹部が参加しました。

3月14日、ジニーメイは米州開発銀行と提携し、社会的影響と持続可能性の枠組みにおける住宅金融について話し合うことを目的として米国・ラテンアメリカ・カリブ海投資家円卓会議を開催しました。このイベントには、中南米、カリブ海地域、米国から住宅金融の関係者が集まり、住宅金融、課題、住宅政策における機会についてより深い理解を促進し、さらなる協力関係の基盤を築きました。このイベントに続いて、7月24日には、メキシコのメキシコシティでグリーンボンド、イノベーションおよび二次市場への投資に関するラテンアメリカおよびカリブ海地域の住宅金融円卓会議が開催されました。円卓会議のパネルディスカッションでは、

西半球の参加者が、MBS、グリーンボンド、持続可能な金融に対する世界的な需要について話し合うことができました。官民両方のセクターでの専門家や思想リーダーが、イノベーションを促進するためのベストプラクティスを共有しました。

4月4日、ジュリア・ゴードン住宅都市開発省次官補をはじめとするFHAの最高幹部とともに、ニューヨーク市で国内MBSトレーダーおよび資産運用マネージャーとの円卓会議が開催され、さまざまな商品関連の問題について話し合われました。このフォーラムは、市場の投資家とジニーメイの製品チーム間のフィードバックループを強化する継続的な取り組みの一環になります。また、最高幹部らは、2024年7月のメキシコシティ訪問中および9月のシンガポール、日本でも投資家と面会しました。国際的な取り組みやフォーラムを通じて、価値提案を推進し、また世界中の国際投資家との流動性を高めることを目的として外国資本を魅了し続けています。また、ジニーメイは今夏、証券市場の確立に取り組んでいるサウジ不動産リファイナンス会社（SRC）の受け入れもを行い、ジニーメイ、連邦住宅金融庁および政府支援企業への訪問を支援しました。この取り組みは、2020年にHUDとサウジアラビア王国との間で締結された覚書の一環として、ジニーメイとSRCが協力分野を概説した共同書簡を基盤としています。

さらに、ジニーメイは11月に日本生命保険（日本）、7月には韓国住宅金融公社、4月には韓国国土交通省次官をそれぞれ歓迎しました。



ワシントンD.C.のホワイトハウスのゲート前で、ジニーメイのスタッフが記念撮影を行いました。



資本市場局のジョン・ゲッチス上級副社長が、東京の投資家に対してジニーメイの価値提案を提示。

先にある道のり

FY24の間、ジニーメイは市場サイクル全体にわたって、業務を効率的に遂行できる能力を示しました。24年度では、市場によって安定性が示されたが、経済状況および金利は依然として厳しい状況にあります。

ジニーメイおよび保険代理店パートナーは、借り手に対してサービスの提供を継続しました。ジニーメイのプログラムが、これまで住宅ローンや住宅購入のサービスを十分に受けられなかった層、LMI層、初めて住宅を購入する層には明らかに影響を及ぼし、投資家に対しての価値提案も同様になります。

新年度を目前にして、ジニーメイが住宅金融制度の柱であり、住宅金融政策に対して今後の方向性を示す指導者であり続けることに変わりはないと確信しています。ジニーメイは、住宅金融システムが弾力性と持続性を備え

借り手が経済サイクルを通じて手頃な価格の信用にアクセスできるよう、発行者の流動性確保に重点的に取り組んでいます。各機関および業界のパートナーとの協力により、ジニーメイは、この目標を支援する潜在的な解決策を特定するよう取り組みます。

そのプロジェクトのひとつが HMBS 2.0 になります。ジニーメイは、米国人高齢者のニーズを満たす、機能的なHMBSプログラムの維持に努めています。私たちは、今後もパートナーおよび利害関係者と積極的に協力し、発行者が流動的にアクセスを容易にするための新たな証券化プールの構築に取り組みます。業界関係者との協力により、私たちが歩んでいるこの方向性が、HMBSプログラムの改善に重要な役割を果たすものだと信じています。この

発行者にとってより優れた流動性へのアクセスを提供し、より強固な住宅ローン担保証券市場につながるでしょう。

さらに、業界を悩ませているサイバー攻撃の増加からプログラムを保護するために、ジニーメイは、サイバーセキュリティを最優先事項として取り組んでいます。私たちは、プログラム参加者およびパートナーの皆様と状況認識を共有することによって、事業の回復力と継続性の強化に引き続き

注力していきます。私たちはMBSプログラムを守る断固たる決意をし、その目的を支援するために行われた投資の価値を示す、今後待ち受ける機会に興奮しています。

いずれジニーメイは、納税者を保護しながら、借り手重視の市場主導型戦略を展開し、手頃な価格での信用供与を支援していきます。

(左から右へ) ジニーメイチーム：プログラムスペシャリストのラキバ・ムハムド氏、シニアビジネスアナリストのニシャ・ラストギ氏、タムラ・アンダーソン氏は、2024年1月10日にジニーメイと全米州住宅金融機関協議会が共同開催した「州住宅金融機関ラウンドテーブル」の登録テーブルに座っています。



財政状態および経営成績に関する経営者による説明と分析

以下は、2024年および2023年9月30日に終了した会計年度におけるジニーメイの財務状況および業績に関する経営陣による検討および分析（MD&A）になります。このMD&Aは、本年次報告書に記載され、連邦議会に提出されたジニーメイの財務諸表および関連注記と併せて一読してください。

私たちの使命およびリーダーシップ

ジニーメイの使命は、連邦住宅局（FHA）、米国退役軍人省（VA）、米国農務省（USDA）、公営・インディアン住宅局（PIH）が保険、または保証した住宅ローン担保とする不動産担保証券（MBS）を保証することで、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。私たちの主な焦点としては、高金利環境が続く中、借り手にとって手頃な信用と住宅へのアクセスを支え続けるために、住宅金融システムの健全性と持続可能性を確保することを目的とする発行者の流動性と安定性の確保および取引先リスクの管理になりました。また、国内外の投資家にも焦点を当て、モーゲージ債券プログラムのもとの価値提案を伝えながら、既存の投資家との関係を強化し、新規投資家との関わりを拡大しました。MBS投資家への情報開示およびジニーメイの社会的影響力と価値観を共有する固定収入投資へのユニークな機会を提供できる能力を伝えることを目的とする持続可能性の枠組みについて、進展がありました。また、発行者の流動性と借り手のニーズをサポートする政策や取り組みを実施し、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および最適化を進めることによって、私たちは引き続き使命を追求しました。

ジニーメイは、ジニーメイの経営陣によって監督および管理されています。チームは10人のメンバーで構成されています。このチームに含まれる経営陣には、資本市場、最高財務責任者、広報および議会関係、企業データおよびテクノロジーソリューション、企業リスク、発行者およびポートフォリオ管理、管理業務、証券業務が含まれます。経営陣は、社長室と執行副社長が率いています。

経済環境

2024年、住宅市場は引き続き、インフレと金利上昇によって特徴づけられた厳しいマクロ経済状況に直面し、ジニーメイに影響を与えました。しかしながら、インフレは収まりつつある兆候が見られます。2024年9月、消費者物価指数（CPI）で測定されたインフレ率は2.4%となり、2021年2月以来の最低水準に達しました。また、これは過去12か月間で1.3ポイントの減少、2022年6月のコロナ後ピーク時の9.1%から6.7ポイントの減少を表しています。さらに、2024年9月18日には、連邦準備制度が50ベーシスポイントの金利引き下げを承認しました。

このマクロ経済情勢と連動して、30年固定金利型住宅ローン金利は、2023年9月30日の7.31%から、2024年9月30日には6.08%まで低下しました。住宅ローン金利は若干低下しているものの、住宅価格の上昇を考慮すると、現在の住宅市場は依然として多くの世帯にとって手頃な価格という課題を抱えています。2023年9月から2024年8月にかけて、米国の住宅価格指数は312.6から325.0に上昇しました。手頃な価格の住宅供給の不足は、自宅所有者が自宅の売却をためらう住宅ロックイン効果、または新規住宅建設費の高騰によってさらに悪化しています。

このような逆風にもかかわらず、ジニーメイと提携する保険機関は借り手へのサービスを継続し、ジニーメイは保証料という安定した収益源を確保することができました。続く各セクションでは、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、さらに詳しく説明しています。

主要な市場経済指標

以下では、関連するマクロ経済状況が事業および財務業績にどのような影響を及ぼす可能性があるか説明します。主要な経済指標には、金利、国内総生産（GDP）、失業率および個人消費などの幅広いマクロ経済要因が含まれます。私たちの予測および予想は多数の仮定に基づいており、多数の不明確さを伴うため、以前の予測および予想から、おそらく大幅に変更される可能性があります。

金利が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、リバース住宅ローン、および関連する住宅資産転換融資制度（HECM）不動産担保証券（MBS、総称してHMBS）の公正価値測定を通じて、金利の変動による公正価値の損益にさらされています。

- **割引率**：金利が上昇すると、ジニーメイの推定割引率も上昇します。割引率は、将来キャッシュフローの公正価値を測定することを目的として使用されます。他のすべての条件が同じであれば、これらの金融資産および負債の評価に用いられる割引率が高いとこれらの項目の公正価値評価額は低くなります。逆に、これらの資産および

負債の公正価値評価で使用される割引率が低ければ、公正価値は高くなります。

- **借入金利**：フォワード・ローンの大半を占める固定金利ローンについては、評価は主に金利が割引率に与える影響によって決定されます。変動金利ローンは、リバース住宅ローンおよび関連するHMBS債務の大半を占めており、借り手の金利は現在の市場金利に再設定されます。従って、通常、借り手の金利が高い場合には、純キャッシュフローは増加します。しかし、この増加は、評価で使用される割引率に対する金利の変動の影響によって、相殺される可能性があります。
- **期限前返済率**：金利の上昇は通常、借り換えや追加返済を行う可能性が低くなるため、住宅ローンの予想寿命を延ばして、期限前返済率が低下する。同様に、金利の低下は借り手が借り換えや追加返済を行う可能性を高め、期限前返済率が上昇します。前払率が低くなると、保証資産の評価に用いられる加重平均寿命が延び、評価に有益な効果をもたらします。しかし、このプラスの増加は、評価で使用される割引率に対する金利の変動の影響によって、相殺される可能性があります。



取引先の信用リスク

金利が上昇すると、MBS発行者の組成分数は減少し、一般的に利ざやが圧迫されます。高金利環境に特徴的なこの効果の組み合わせは、発行者にとって流動性への圧力を高める可能性があります。取引先の信用リスクに関する詳細については、「リスク要因」の項を参照してください。

GDP、失業率、個人消費がビジネスに与える影響

GDP、失業率、個人消費などの一般的な経済指標は、ジニーメイをはじめとする企業に幅広い影響をおよぼし、住宅需要や借り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およぼします。

- **住宅需要**：経済が好況である期間には、住宅需要が高まり、住宅ローン組成や借り換えが増加し、その結果、MBS発行も増加する可能性があります。MBSの発行額が増えれば、ジニーメイのMBSポートフォリオの成長率が上昇し、MBSプログラムの収益も増加して特に、

保証料および約定手数料という形で顕著に現れます。景気が減速している場合は、その逆が当てはまり、失業率が高くなり、個人消費や住宅需要が低下する可能性があります。このような状況では、成長率が停滞または減少する可能性があります。2024年、住宅需要が若干増加し、MBSの発行が増加しました。

- **デフォルト率**：失業率の上昇および低所得層の増加も、借り手の経済的義務を果たす能力を制限し、デフォルト率の上昇につながる可能性があります。2024年には、失業率は低水準を維持し、世帯収入は増加し続けて、住宅ローン延滞率は安定していました。ジニーメイが焦げ付き融資に対して被る信用損失の深刻さは、ジニーメイが後ろに位置していることによるリスク吸収の追加層によって最小限に抑えられます。借り手の住宅担保価値および発行体の資本に加えて、ジニーメイには、他の連邦機関（FHA、VA、USDAおよびPIH）の保険による追加の保護があります。つまり、ジニーメイが被る可能性が最も高い損失とは、保険会社による補償の対象とならない費用（例：抵当流れ費用）が発生した場合の損失ということになります。



ジニーメイの職員は、専門能力開発プログラム中のプレゼンテーションを熱心に聞いています。

財政状態

図1でハイライトされているように、2024年9月30日時点の総資産は、2023年9月30日時点の602億ドルから610億ドルに増加しました。2024年9月30日時点の負債総額は271億ドル、米国政府の投資額は339億ドルでした。これに対して、2023年9月30日時点では、それぞれ294億ドルおよび308億ドルでした。

2024年度および2023年度には、ジニーメイは事業運営資金を十分に生み出しました。2024年9月30日時点では、ジニーメイは、制限のない現金および現金同等物を304億ドル保有していて、2023年9月30日時点の285億ドルから約19億ドルの増加となります。2024年9月30日および2023年9月30日時点での制限付き現金および現金同等物の合計額は、17億ドルでした。

2024年9月30日および2023年9月30日時点での公正価値によるフォワードモーゲージローンは、14億ドルでした。これは、予定および予定外の支払い、または差し押さえおよび取得物件への移行の結果としてローンが返済されるにつれ、

着実に減少しています。2022年12月、ジニーメイは債務不履行となったHECM発行者を消失しました。その後、ジニーメイがサービシングの権利と義務を引き継ぎ、発行者の役割を担うことになり、その結果、2023年9月30日時点の貸借対照表には、2つの新しい財務諸表の項目が追加されました：公正価値によるリバース住宅ローンおよび公正価値によるHMBS債務になります。2024年9月30日時点では、公正価値によるリバース住宅ローンは180億ドルとなり、2023年9月30日時点の195億ドルから約15億ドル減少しました。2024年9月30日時点でのHMBS債務の公正価値は165億ドルであり、2023年9月30日時点の191億ドルから約26億ドル減少しました。2024年9月30日時点での保証資産は87億ドルとなり、総資産の14.24%を占めています。2023年9月30日時点では84億ドルとなり、0.3億ドルの増加となりました。2024年度の保証責任は96億ドルであり、これは総負債の35.57%に相当し、2023年9月30日時点の94億ドルと比較すると、2億ドルの増加となります。



(左から右へ) ジニーメイ上級顧問のアレハンドロ・アヴィレス氏、HUD行政次官のエリザベス・デ・レオン・バルガヴァ氏、全米ヒスパニック不動産専門家協会のジェイソン・リベイロ理事、ジニーメイ社長代行のサム・ヴァルヴェルデ氏が、バルベルデ総裁代理は、多様性のある包括的な住宅市場が全米のアメリカ人に利益をもたらすことを認識し、ラテン系アメリカ人の住宅所有を支援するジニーメイの取り組みについて強調しました。このイベントでは、全米ヒスパニック不動産協会のジェイソン・リベイロ代表理事による、ヒスパニック系住民の自宅所有率と経済動向の傾向を探るディスカッションも行われました。

図1 - 貸借対照表から抜粋した財務データ

	2024年9月30日 (単位：千ドル)	2023年9月30日 (単位：千ドル)
資産：		
現金および現金同等物	\$ 30,425,203	\$ 28,494,701
金および現金同等物	1,745,248	1,683,383
フォワードモーゲージローン、公正価値	1,383,609	1,435,663
公正価値でのリバースモーゲージローン	17,978,318	19,525,649
保証資産	8,680,509	8,352,885
その他の資産 ¹	759,225	709,625
総資産	\$ 60,972,112	\$ 60,201,906
負債：		
住宅ローン担保損失に対する負債 証券プログラム保証	\$196,318	\$111,115
保証責任	9,632,671	9,371,617
HMBS債務、公正価値	16,498,804	19,147,154
その他の負債 ²	751,644	730,768
負債総額	\$ 27,079,437	\$ 29,360,654
米国政府の投資	\$ 33,892,675	\$ 30,841,252
負債および投資総額 602億1906万ドル	\$60,972,112	\$60,201,906

¹ その他の資産には、未収料金およびその他の未収金が含まれます；受取債権、純額；前渡金、純額；取得不動産、純額；固定資産、純額；立替金、純額；およびその他の資産が含まれます。

² その他の負債には、買掛金および未払金、繰延負債および預り金、繰延収益、表明および保証に係る負債（2023年度のみに適用）が含まれます。

流動性および適正資本金

ジニーメイは、2024年9月30日時点の現金および現金同等物の総額を322億ドルと報告しており、これは2023年9月30日時点の302億ドルから約20億ドルの増加となります。2024年9月30日時点の現金および現金同等物の合計残高には、制限のない現金が304億ドル、制限のある現金が17億ドル含まれています。これに対して、2023年9月30日時点では、制限のない現金が285億ドル、制限のある現金が17億ドルでした。制限付き現金および現金同等物には、法的に制限された預金、有価証券保有者によって回収されていない元本および利息の支払い、および仮勘定口座に保有されている未使用の預金が含まれます。2024年9月30日時点の現金および現金同等物の総額には、米国財務省短期証券³が232億ドル、米国財務省ファンドが90億ドル含まれており、2023年9月30日時点ではそれぞれ212億ドルと90億ドルでした。

MBS保証料は、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）を原動力として、16億ドルの徴収という、前年度と同水準の堅調なキャッシュフローを継続しました。現金および現金同等物の増加は主に、米国で得られた利息収入によるものです。米国財務省短期証券への投資による財務省証券は、高金利環境の恩恵を受けました。

ジニーメイのMBS保証は、米国政府の完全な信頼と信用に裏打ちされています。現在、ジニーメイの活動は自己資金で賄われており、米国政府からの財政支援を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、米国政府の歳入を増やしています。ジニーメイの経営陣は、住宅市場の低迷により発行体のデフォルトが増加する可能性に備えて、今後も十分な現金準備を維持するべきだと考えています。全米住宅法の第3条では、ジニーメイが、HMBS発行者が債務不履行を起こし、消滅したMBSポートフォリオの管理業務を行うのに十分な額の債務を米国財務省に対して発行することを認可しています。2023年9月15日、ジニーメイと財務省は、この長年にわたる権限の運用手順および財務省からジニーメイへの貸付の具体的な条件を定める借入契約を締結しました。この合意により、ジニーメイは債務不履行となったMBSポートフォリオの処理にさらなる柔軟性を得ることになります。2024年9月30日時点では、ジニーメイは借入権限を行使していません。分割借入権限も有していません。

ジニーメイの現金使用の主な用途は、MBS保証プログラムの支援に関連する管理費および契約業者への支払いになります。詳細は、*経営成績-損益*のセクションを参照してください。

2024年度の公正価値によるフォワードモーゲージローン購入額は3140万ドル、2023年度の公正価値によるフォワードモーゲージローン購入額は3120万ドルでした。場合によっては、発行者の債務不履行が発生した場合、ジニーメイはMSRを差し押さえ、その時点でジニーメイは債務不履行となり消滅した発行者の役割を引き継ぎます。HMBS発行者の消滅によって、ジニーメイは2023会計年度から発行者の役割を引き継ぎました。2024年度、ジニーメイは公正価値で7億1100万ドルのリバースモーゲージローンを購入し、借り手による元本の追加引き出しを反映し、HMBS債務に関してHMBS投資家に39億ドルの支払いを行いました。2023年度、ジニーメイは公正価値で6億9580万ドルのリバース住宅ローンを購入し、HMBS債務に関してHMBS投資家に34億ドルを支払いました。

逆に、2024年度には借り手からリバースモーゲージローンの返済による17億ドルの収益が得られましたが、2023年度には150万ドルでした。次に、固定資産の購入額は、それぞれ、2024年度が1410万ドルと2023年度が1360万ドルでした。ジニーメイによる固定資産の購入には、商用ソフトウェア、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。

さらに、ジニーメイは2024年度および2023年度を通じて、費用対効果および効率性比率を非常に有益に維持しており、健全なキャッシュフローと効果的なコスト管理を意味しています。費用カバレッジ比率では、ジニーメイが日常業務に必要な現金を得るのに十分な現金を生み出す能力を測定しています。ジニーメイの費用カバー率は、2023年度の53.5から2024年度には53.1へと若干減少したものの、この比率はジニーメイの潤沢なキャッシュポジションを依然として示しています。効率はジニーメイが資源を効果的に活用する能力を示すもので、効率が50%以下であれば最適であると考えられます。貸借対照表のハイライトと流動性分析については、[図2](#)を参照してください。

³ 米国財務省の残高には、輸送中の預金が含まれています。

図 2 - 貸借対照表のハイライトと流動性分析

	期末年度 2024年9月30日 (単位：千ドル)	期末年度 2023年9月30日 (単位：千ドル)
貸借対照表のハイライト		
現金総額および現金同等物	\$ 32,170,451	\$ 30,178,084
その他	28,801,661	30,023,822
総資産	60,972,112	60,201,906
負債総額	27,079,437	29,360,654
流動性分析		
総未払い残高 ⁴	2,642,595,451	2,472,843,019
米国政府の投資額の 平均総資産に占める割合 ⁵	56.22%	51.47%
費用カバレッジ比率 ⁶	53.1	53.5
効率比 ⁷	18.97%	20.44%

⁴ ジニーメイMBSの未払い元本残高 (UPB)

⁵ 米国政府の投資額を平均総資産で割った値。

⁶ 現金および現金同等物を固定資産償却費を除く非金利費用で割った値。

⁷ 固定資産償却費を除く非金利費用を保証債務による収益を除く総収益で割った値。非キャッシュフロー収入の説明については、業績のセクションをご覧ください。

経営成績

ジニーメイによる一般に公正妥当と認められない会計原則（非GAAP）に基づく財務指標および主要業績評価指標の使用に関する説明および調整

このMD&A 全体を通して、提示された期間におけるジニーメイの業績に関して、利用者にとって有意義な洞察を提供することを目的として非GAAP 財務指標が使用されています。非GAAP財務指標は、通常の事業運営の範囲外にある特定の項目を調整した、同等のGAAP財務指標を表しています。非GAAP財務指標が使用される時はいつでも、適用された調整を示すために、GAAP指標に調整されます。

以下は、本MD&Aで使用されている非GAAP財務指標になります。

非GAAPの業績（収益）

非 GAAP の 収益を算出するには、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。または収益項目におけるGAAP に基づく業績を調整します。

図 3 - 2024年度および2023年度の非GAAPの業績

	期末年度 2024年9月30日 (単位：千ドル)	期末年度 2023年9月30日 (単位：千ドル)
GAAPの業績	\$ 3,051,423	\$ 937,606
非現金項目に対する調整：		
保証債務による収益	(855,905)	(824,828)
非現金取引 その他（利益）/損失 ⁸	138,208	2,201,391
合計（回収）/引当金	98,046	(7,601)
固定資産減価償却費 および償却	16,607	18,545
非GAAPの業績	\$ 2,448,379	\$ 2,325,113

⁸ 非現金取引以外（利益）には、公正価値による保証資産の利益（損失）、その他の利益（損失）、公正価値による住宅ローン担保証券の利益（損失）、公正価値によるリバースモーゲージ証券の利益（損失）、公正価値による住宅抵当貸付証券の利益（損失）、公正価値による住宅抵当貸付証券の取得の利益（損失）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を履行するのに十分な現金準備金を有すると見込まれているので、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して決定されています。

図 4 - 2024年度および2023年度のフリー・キャッシュ・フロー

	期末年度 2024年9月30日 (単位：千ドル)	期末年度 2023年9月30日 (単位：千ドル)
営業活動による キャッシュフロー	\$4,655,891	\$3,400,448
調整対象：		
固定資産購入	(14,107)	(13,628)
フリーキャッシュフロー	\$4,641,784	\$3,386,820

収益

ジニーメイは、2024年度の営業利益（例：純利益）が31億ドルとなり、2023年度の9億ドルから22億ドル増加しました。この増加は、2023年度の19億ドルと比較して、2024年度にはその他の損失総額が18億ドル減少して136.6百万ドルになったことが主な要因です。この減少は主に、2023年と比較して、2024年のフォワード住宅ローンの公正価値調整、公正価値のHMBS債務、および保証資産による未実現損失が大幅に減少したことによるものです。営業成績の全体的な増加については、利息収入の3億180万ドルの増加およびMBS保証料の1億1,220万ドルの増加によっても部分的に推進されており、これらは2023年のそれぞれ9億4,430万ドルと15億ドルに対して、2024年には12億ドルと16億ドルとなる見込みです。2023年と比較して、受取利息の増加は、米国債金利および米国債証券残高の継続的な増加が続いたことが要因になります。MBS保証料の増加は、主にジニーメイが保証するMBSの残元本総額の増加によるものです。2024年のジニーメイのコアビジネスおよびキャッシュポジションは依然として堅調であり、金利上昇による利息収入の増加によって、2023年の非GAAP基準の利益が23億ドルであったのに対し、2024年には24億ドルの利益を計上しました。

ジニーメイの収益力は依然として堅調です。2024年9月30日時点では、ジニーメイの非GAAPの業績（収益）は、平均総資産の割合で4.06%であり、2023年9月30日時点の3.88%と比較すると増加しています。この比率は、中核事業から純利益を生み出す能力を示しているため、ジニーメイの実際のパフォーマンスを浮き彫りにしています。収益性に関するその他の指標については、[図5](#)米国政府の収益および投資の変動に関するハイライトと収益性比率を参照してください。

図 5 - 米国政府の投資収益および収益率に関する声明のハイライト

	期末年度 2024年9月30日 (単位：千ドル)	期末年度 2023年9月30日 (単位：千ドル)
米国政府の収入および投資の変動に関する声明のハイライト		
MBSプログラムの収益 ⁹	\$1,773,522	\$1,661,462
米国財務省証券から得た 受取利息	1,246,064	944,298
保証債務による収益	855,905	824,828
総収益	3,875,491	3,430,588
固定資産の減価償却費および償却費	(16,607)	(18,545)
管理費	(51,625)	(46,786)
住宅ローン担保証券 プログラムおよびその他費用 ¹⁰	(512,033)	(477,109)
取得不動産費用（純額）	(9,181)	(8,833)
総経費	(589,446)	(551,273)
総回収（引当金） ¹¹	(98,046)	7,601
住宅ローン前払い金の利益（損失）、 公正価値	147,859	(92,138)
リバースモーゲージの利益（損失）、 公正価値ベース	1,747,266	1,968,690
HMBS取得による利益（損失）、 公正価値	-	(282,679)
HMBSによる利益（損失）、公正価値	(1,244,244)	(1,996,867)
保証資産に関わる収益（損失）	(789,335)	(1,545,856)
その他利益（損失）	1,878	(460)
その他総額利益（損失）	(136,576)	(1,949,310)
経営成績	3,051,423	937,606
非GAAPの業績（収益）	2,448,379	2,325,112

⁹ MBSプログラムの収入には、MBS保証料、コミットメントフィー、マルチクラスフィー、MBSプログラムおよびその他の収入が含まれます。

¹⁰ MBSプログラムおよびその他の費用については、2024年9月30日現在で4億7,910万ドル、2023年9月30日現在で4億5,100万ドルの請負業者費用が含まれています。詳細については、費用の項を参照してください。

¹¹ 総回収額（引当金）には、住宅ローン担保プログラム保証、未収債権および前渡金に係る損失（純額）が含まれます。

	期末年度 2024年9月30日 (単位：千ドル)	期末年度 2023年9月30日 (単位：千ドル)
収益性比率		
総資産平均利益率 ¹²	5.06%	1.56%
非GAAPの業績（収益） 平均総資産に対する比率として ¹³	4.06%	3.88%
非GAAPの業績（収益） 総資産に対する比率として ¹⁴	63.18%	67.78%

2024年度のジニーメイの総収益は39億ドルであり、2023年度と比較すると34億ドルより増加しました。ジニーメイの収益源は主に、MBSプログラムによる収入、保証債務による収入、米国財務省証券による利息収入で構成されています。

¹² 経常利益を平均総資産で割った値。

¹³ 非GAAPの業績を平均総資産で割った値。

¹⁴ GAAP外の業績を総収入で割った値。

ニューヨーク市で開催された韓国住宅金融公庫の開所式で着席している、サム・ヴァルヴェルデ総裁代理、ルーク・ウィラロボス対外関係担当ディレクター、アルベン・ラム国際市場担当マネージング・ディレクター。



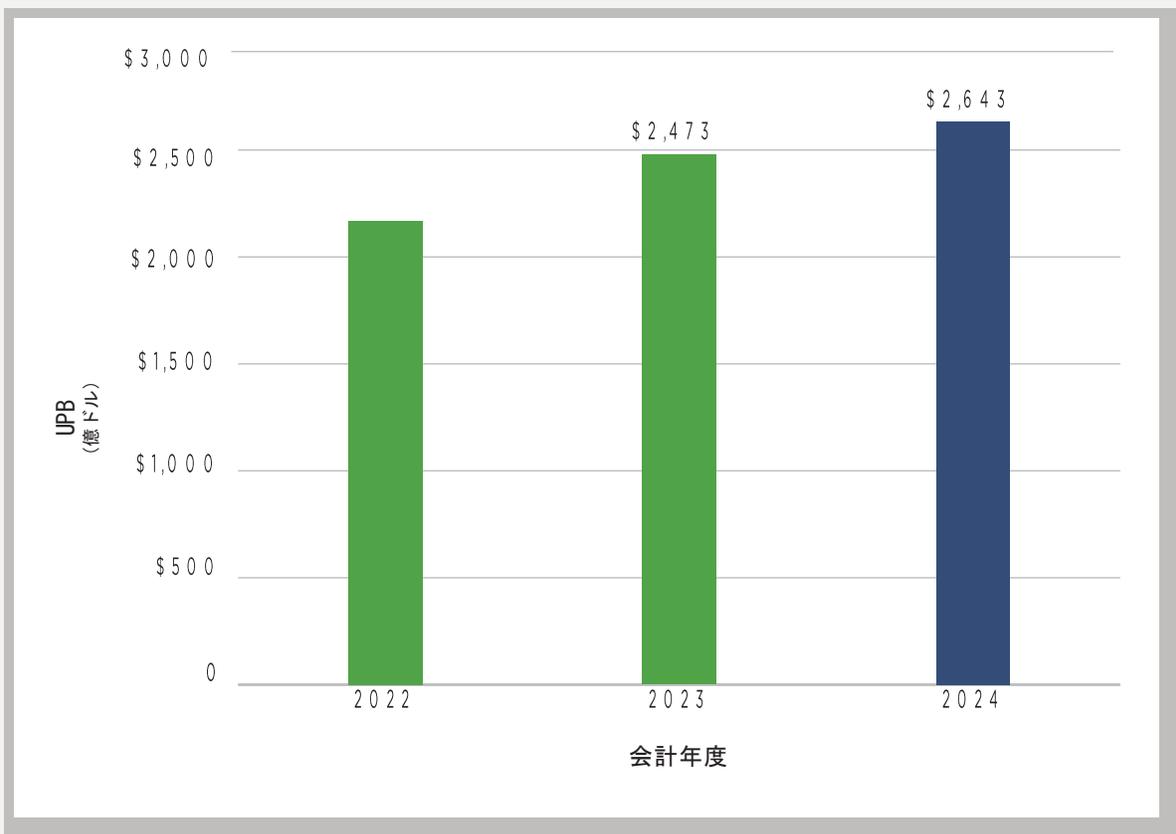
MBSプログラムの収益

MBSプログラムの収入は、主に保証料、コミットメントフィー、マルチクラスフィーで構成されています。2024年度のMBSプログラムの収入は、主に16億ドルの保証料、8560万ドルのコミットメントフィーおよび4070万ドルのマルチクラスフィーによるものでした。合計すると、2024年度のMBSプログラムの総収入に占める保証料とコミットメントフィーは97.27%でした。

2023年度のMBSプログラム収入は、主に15億ドルの保証料、8520万ドルのコミットメントフィー、3750万ドルのマルチクラスフィーによるものでした。合計すると、保証料とコミットメントフィーの収入は、2023年度のMBSプログラムの総収益の97.05%を占めました。

- ・ **保証料**：ジニーメイは、米国政府の全幅の信頼と信用を担保として、MBS投資家への元本および金利の支払い保証を行います。ジニーメイは、MBSモーゲージプールに対してこの保証を提供する際、手数料を徴収しています。これらの手数料は、ジニーメイ証券の有効期間にわたり受け取られます。保証料は、保証された未償還証券の残高の合計額に対して徴収されます。2024年度のMBSポートフォリオ残高は2兆6000億ドルであり、2023年度と比較して1698億ドル増加しました。MBS保証料も前年比で増加し、2024年度には約7.35%増の16億ドルとなりました。過去3会計年度におけるUPBの成長に関する詳細については、下記図6を参照してください。

図 6 - ジニーメイのMBSポートフォリオにおける2022会計年度から2024会計年度までのUPB残高



- ・ **コミットメントフィー**：ジニーメイは、承認された発行者にジニーメイMBSに住宅ローンをプールの権限を与えることに対して手数料を得ている。この権限は、一戸建て住宅、HMBSおよび住宅ローン担保証券の発行者については承認から12か月後、集合住宅の発行者については承認から24か月後に失効します。ジニーメイは、発行者がコミットメント権限を要求すると、コミットメント手数料を受け取ります。2024年度に、ジニーメイは4000億ドルのコミットメント権限を発行し、2023年度から1.48%増加しました。ジニーメイは、発行者がコミットメント権限を行使した時点でコミットメント手数料を収益として認識します。2024年度のコミットメントフィー収入は8560万ドルで、2023年度の8520万ドルとほぼ同額でした。

コミットメントフィーは、発生、または失効のいずれか早い時点まで繰り延べられます。2024年9月30日および2023年9月30日現在、繰り延べられたコミットメントフィーはそれぞれ2920万ドルおよび2820万ドルでした。

マルチクラス料金：マルチクラス料金は、マルチクラス商品の発行に関連する、前払いの一時金です。マルチクラス手数料はMBSプログラムの収益の一部であり、不動産担保ローン投資（REMIC）およびプラチナ証券プログラムの手数料で構成されています。2023年度の新規発行プラチナ証券は351億ドルと比較して、ジニーメイは2024年度に約408億ドルの新規発行プラチナ証券を保証しました。プラチナ証券による手数料の収入は、2024年度には830万ドル、2023年度には760万ドルに達しました。2023年度の1088億ドルと比較して、ジニーメイは、2024年度のREMIC発行額を1434億ドルと保証しました。2023年度の2,990万ドルと比較して、2024年度のREMIC証券による手数料収入は合計3,240万ドルでした。REMIC料金は保証料で構成され、変更および交換（MX）の組み合わせ料金が含まれる場合があります。MX組み合わせ手数料によって、発行時にスポンサーがREMICおよび/またはMX証券を組み合わせることができます。ジニーメイは、REMIC手数料のMX組み合わせ部分を受領したそれを期間に認識します。プラチナ証券プログラムの手数料、およびREMIC手数料の保証料部分は繰り延べられ、原資産である金融商品の契約期間にわたって均等に収益に計上されます。2024年9月30日および2023年9月30日現在、REMICおよびプラチナ証券プログラムの繰り延べ手数料はそれぞれ607.2百万ドルおよび580.3百万ドルでした。

2024年9月30日時点におけるマルチクラス証券の未決済残高は8403億ドルであり、そのうち1631億ドルと6772億ドルは、それぞれプラチナ証券とREMIC証券でした。これは、2023年9月30日時点の7379億ドルの未払い残高から1024億ドルの増加となり、そのうち1399億ドルと5980億ドルはそれぞれプラチナ証券とREMIC証券でした。

保証債務による収入

保証債務は、ジニーメイの保債務に対して履行の準備を整える非偶発負債を表します。ジニーメイは、MBSプールのUPBの減少に応じて保証債務を収益に償却します。総収入の22.09%を占め、2023年度と比較して3110万ドル増加しました。

2024年度の保証債務による収入は8億5590万ドルで

米国財務省証券の受取利息

ジニーメイは、資本準備金口座および清算口座に保有する余剰資金を米国財務省短期証券に投資しています。2024年度には、ジニーメイの受取利息は、米国財務省短期金利の大幅な上昇および2023年度と比較した米国財務省証券残高の増加によって、大幅に増加しました。2024年度には、米国財務省短期証券の受取利息は、12億ドルに増加し、2023年度の9億4430万ドルから増加しました。

費用

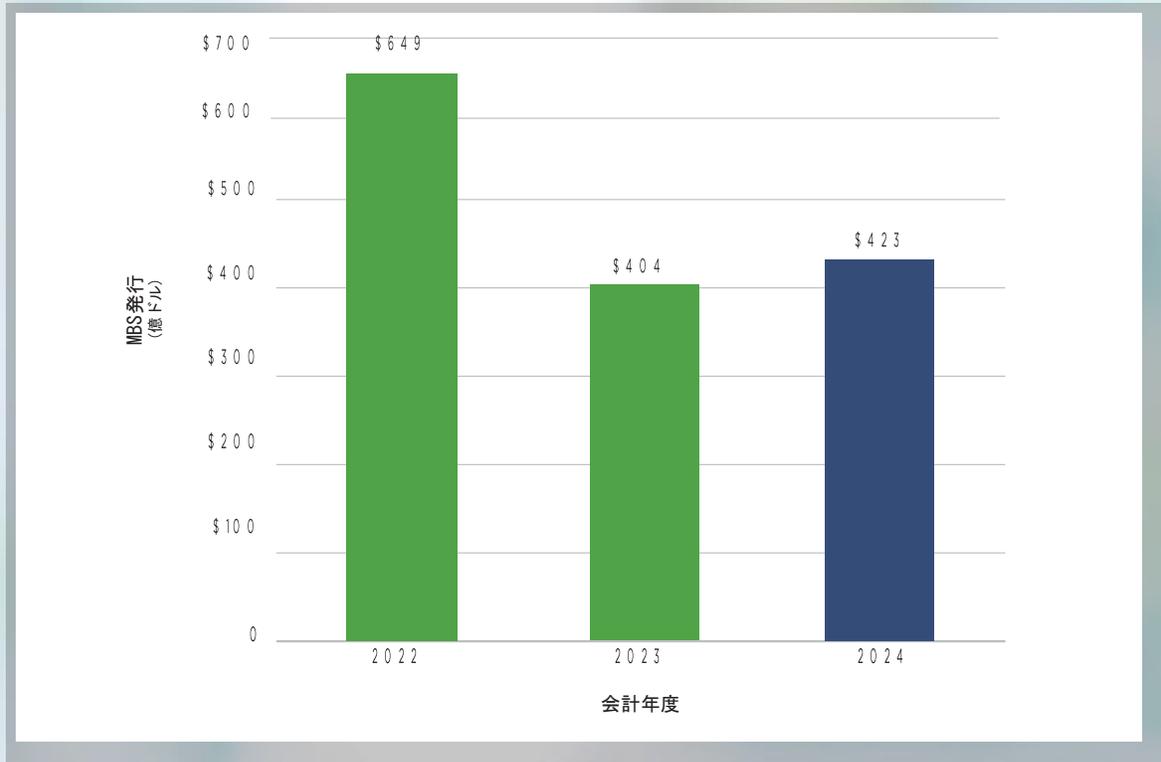
2024年度の総費用は、2023年度の5億5130万ドルから6.91%増の5億8940万ドルとなり、3810万ドル増加しました。MBSシステムおよび運用費、サービス手数料およびITサポート費用関連して増加しました。

近年、ジニーメイの人員配置モデルは、契約に基づいて特定の業務支援サービスを提供する民間企業およびコンサルタントによって補完された常勤スタッフの適度なレベルで特徴づけられています。この関係はジニーメイのビジネスモデルに不可欠であり、今後もジニーメイのアプローチにおける重要な要素になります。2024年度のジニーメイの総契約者費用は総費用の81.27%で、2023年度の81.82%と比較すると減少しています。

MBSプログラム、発行およびポートフォリオの成長

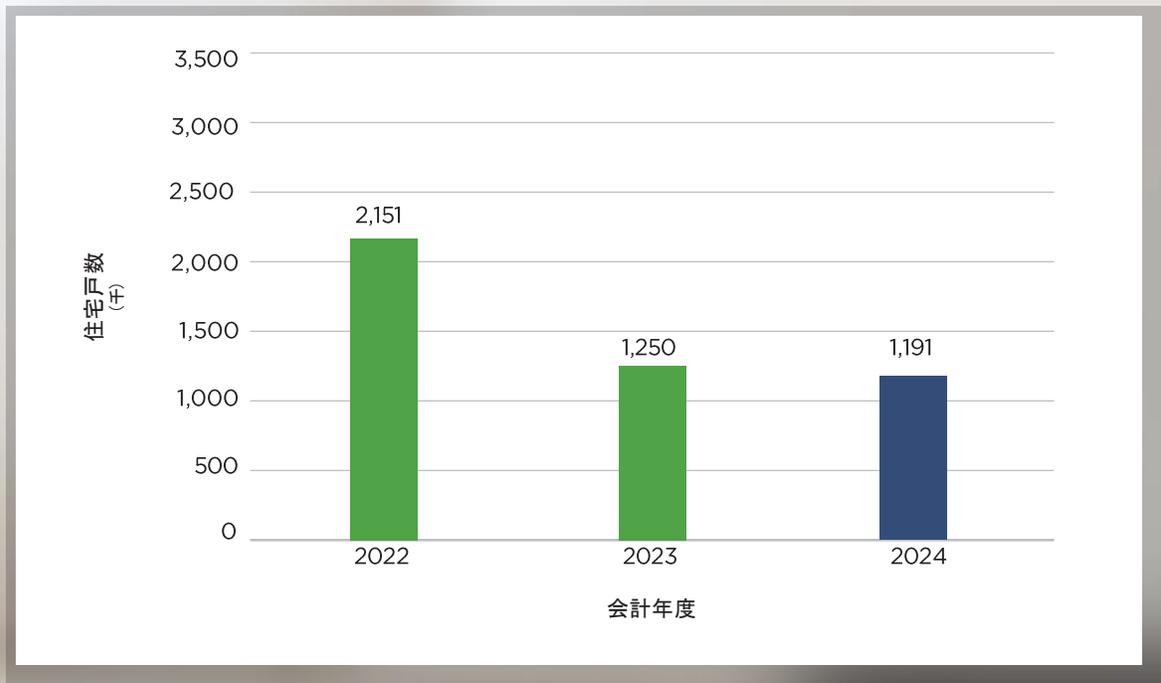
2024年度は、住宅の追加需要が継続したこと、また高金利環境下における従来の融資プログラムと比較した政府融資プログラムの魅力により、ジニーメイMBSの発行が若干増加しました。ジニーメイMBSの発行額は、図7で示されているように、2023年度から2024年度にかけて4.70%増加し、4234億ドルとなりました。

図 7 - 2022会計年度から2024会計年度までのジニーメイのMBS発行状況



下記の図8に示されているように、ジニーメイは2024年度には個人および家族向けの住宅ローン約120万件を支援しましたが、これは金利の高騰により、2023年度から4.68%減少しました。ジニーメイのMBSポートフォリオの現在のUPB総額2兆6000億ドルは、1190万件以上のアクティブローンを代表しています。2023年9月30日現在、ジニーメイMBSポートフォリオの総額2兆5000億ドルは、1150万件以上のアクティブローンを代表しています。ジニーメイは設立以来、約10兆7000億ドルのMBSを保証してきました。

図 8 - ジニーメイの一戸建て、集合住宅およびプレハブ住宅プログラムによる融資住宅戸数の合計（2022会計年度から2024会計年度）



モーゲージ市場の回復力と信用へのアクセスに関するサミットにて、会長のシニアアドバイザーである Britt Van氏がスピーチを行いました。



一戸建てプログラム

ジニーメイの一戸建て住宅ローンプログラムは、政府保証、または政府保証付きの住宅ローンを国際資本市場に貸付を行うための手段です。ジニーメイは、米国の信用保証を提供することで、住宅市場の安定に重要な役割を果たし、経済が逆風に直面している間も借り手に対して安定した融資を提供しています。このプログラムは、FHAおよびVAの借り手に対する借入コストの引き下げおよび発行者が追加の借り手への融資を拡大することを可能にすることによって手頃な価格の自宅所有権の促進を目的としています。

ジニーメイの一戸建て住宅プログラムは、FHA、VA、USDAおよびPIHのローン保険。または保証プログラムを通じて提供された一戸建て住宅の購入、建設、または改築を目的とした一戸建て住宅ローンによって構成されています。ジニーメイの信用リスクエクスポージャーは、前述の保険、または保証機関による追加の保護と補償により制限されています。ジニーメイ証券の住宅ローンの大半は、FHAおよびVAによって保険がかけられています。2024年度のジニーメイMBS発行額のうち、FHA保証付きローンが64.03%を占め、VA保証付きローンが33.13%を占め、またUSDAローンおよびPIHローンを合わせて2.84%を占めました。比較すると、2023年度のジニーメイMBS発行額のうち、FHA保証付きローンが64.03%を占め、VA保証付きローンが32.12%、USDAおよびPIHローンが3.85%を占めました。

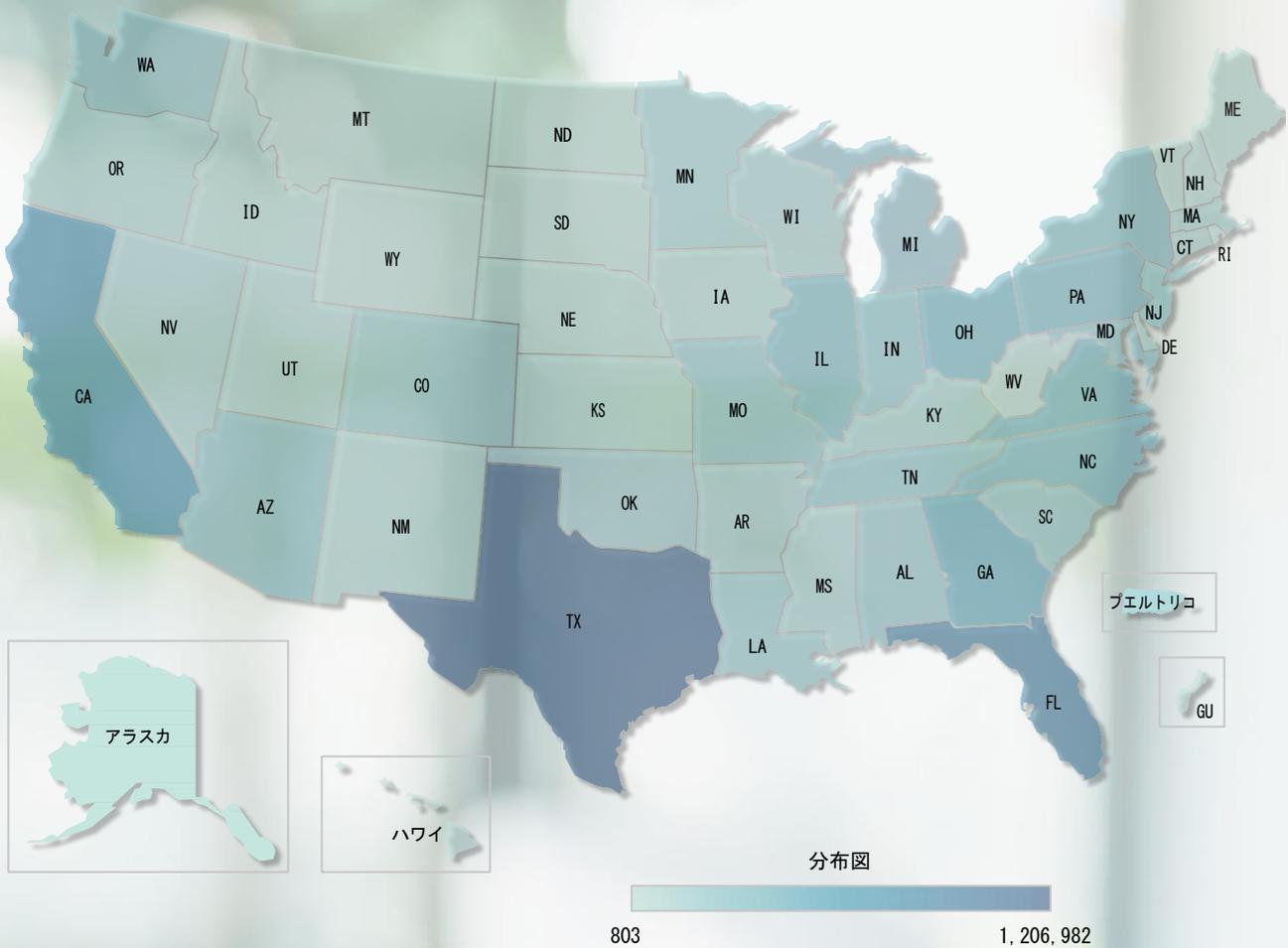
2024年度には、ジニーメイの一戸建て連邦住宅局融資のポートフォリオは、2023年度末時点の1兆2000億ドルから増加し、1兆3000億ドルの元本残高に達しました。2024年9月30日および2023年9月30日時点で、ジニーメイのプールには、全米50州、3つの準州およびコロンビア特別区におけるFHAローンが含まれていました。

さらに、ジニーメイの一戸建てVAローンのポートフォリオは、2023年度の9402億ドルから、9850億ドルのUPBIにまで増加しました。2024年9月30日および2023年9月30日時点で、ジニーメイのプールには、全米50州、3つの準州およびコロンビア特別区におけるVAローンが含まれていました。

その他の機関や民間発行者は、FHAおよびVAの保険付きローンを独自のMBSにプールを行ったり、またローン全体としてポートフォリオで保有したりする場合がありますが、ほとんどのFHAおよびVAローンはジニーメイ証券を通じて資金調達されています。2024年度には、FHAの固定金利ローン97.01%、およびVAの固定金利ローン98.59%が、ジニーメイ保証MBSに組み入れられました。2023年度には、FHAの固定金利ローン98.08%、およびVAの固定金利ローン97.31%が、ジニーメイ保証MBSに組み入れられました。設立以来、ジニーメイは10兆1000億ドルの単一家族向けMBSを保証し、全米で手頃な価格で地域社会の安定化につながる単一家族向け住宅開発の資金調達を支援してきました。

ジニーメイは、米国のすべての州および準州で自宅所有の機会を提供してきました。図9は、2024年9月30日時点におけるジニーメイMBSを担保する米国の戸建住宅物件の地理的分布の多様性を示しています。

図 9 - 2024年9月30日時点におけるジニーメイMBSを担保する米国の戸建住宅物件の地理的分布の多様性を示しています

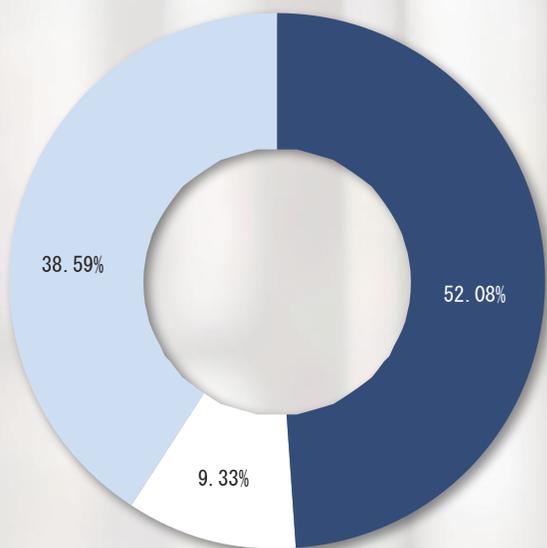


州	ローン	パーセンテージ ローン総数	UPB
テキサス	1,206,982	10.42%	\$240,714,686,303
フロリダ	940,445	8.12%	\$217,107,425,692
カリフォルニア	735,085	6.35%	\$251,094,898,833
ジョージア	533,199	4.60%	\$104,190,763,739
バージニア	463,813	4.01%	\$122,936,924,637
ノースカロライナ	443,938	3.83%	\$84,917,240,961
オハイオ	442,017	3.82%	\$61,047,531,579
ペンシルバニア	401,111	3.46%	\$61,568,393,866
イリノイ	383,997	3.32%	\$63,382,923,915
ニューヨーク	316,043	2.73%	\$69,222,247,458
上位10合計	5,866,630	50.66%	\$1,276,183,036,983

下図は、ジニーメイの一戸建て住宅ローン（UPBで測定）の、ジニーメイの上位5つの預託発行体、上位5つの非預託発行体、およびその他の残りの預託発行体と非預託発行体による割合を示しています。2024年には、発行体基盤は預託機関から非預託機関の発行体へ引き続きシフトし、ジニーメイの発行体のリスクプロファイルを変えました。ジニーメイは、発行体のカウンターパーティリスクを積極的に管理しており、その中には発行体要件の強化も含まれています。詳細については、[重要なプログラム変更の項](#)を参照してください。

図 10 - 2024年9月30日時点におけるジニーメイの一戸建て住宅ローン債券の発行体預託機関および非預託機関トップ5

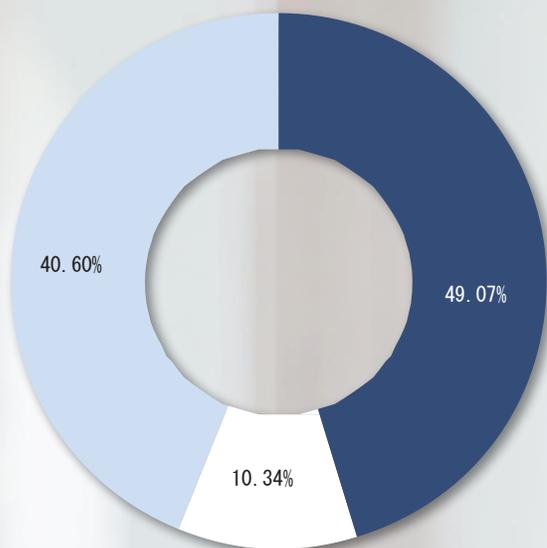
■ 非預託機関トップ5 □ 預託機関トップ5 ■ その他



2024年9月30日現在

図 11 - 2023年9月30日時点におけるジニーメイの一戸建て住宅ローン債券の発行体預託機関および非預託機関トップ5

■ 非預託機関トップ5 □ 預託機関トップ5 ■ その他



2023年9月30日現在



以下の表は、ジニーメイMBSを発行する一戸建て住宅ローン担保証券の発行者上位10のUPBを

図 12 - 2024年9月30日現在の一戸建てジニーメイMBS発行者トップ10

発行者名	カテゴリ	UPB
Lakeview Loan Servicing, LLC ¹⁵	非預託	\$370,184,847,673
Freedom Home Mortgage Corporation	非預託	\$351,826,356,810
PennyMac Loan Services, LLC	非預託	\$286,245,473,482
Newrez LLC	非預託	\$134,293,418,934
Nationstar Mortgage, LLC	非預託	\$125,759,862,782
Carrington Mortgage Services, LLC	非預託	\$115,783,669,663
Rocket Mortgage, LLC	非預託	\$114,054,676,684
Wells Fargo Bank, NA	預託	\$91,189,438,250
Planet Home Lending, LLC	非預託	\$73,993,500,171
U. S. Bank, NA	預託	\$57,250,892,291

¹⁵ 2024年9月30日現在、Lakeview Loan Servicing, LLCは、その関連会社とともに、一戸建て住宅ローンのおよそ15.20%を管理しています。これに対して、2023年9月30日現在では、Lakeview Loan Servicing, LLCは、およそ13.42%を管理していました。

図 13 - 2023年9月30日現在の戸建てジニーメイMBS発行体トップ10

発行者名	カテゴリー	UPB
Lakeview Loan Servicing, LLC	非預託	\$ 304,319,539,668
Freedom Home Mortgage Corporation	非預託	\$ 291,201,480,507
PennyMac Loan Services, LLC	非預託	\$ 263,859,411,506
Nationstar Mortgage, LLC	非預託	\$ 127,617,751,015
Newrez LLC	非預託	\$ 125,862,240,433
Rocket Mortgage, LLC	非預託	\$ 109,973,350,811
Carrington Mortgage Services, LLC	非預託	\$ 107,102,610,767
Wells Fargo Bank, NA	預託	\$ 101,794,042,300
Planet Home Lending, LLC	非預託	\$ 63,598,906,077
U.S. Bank, NA	預託	\$ 55,440,953,569

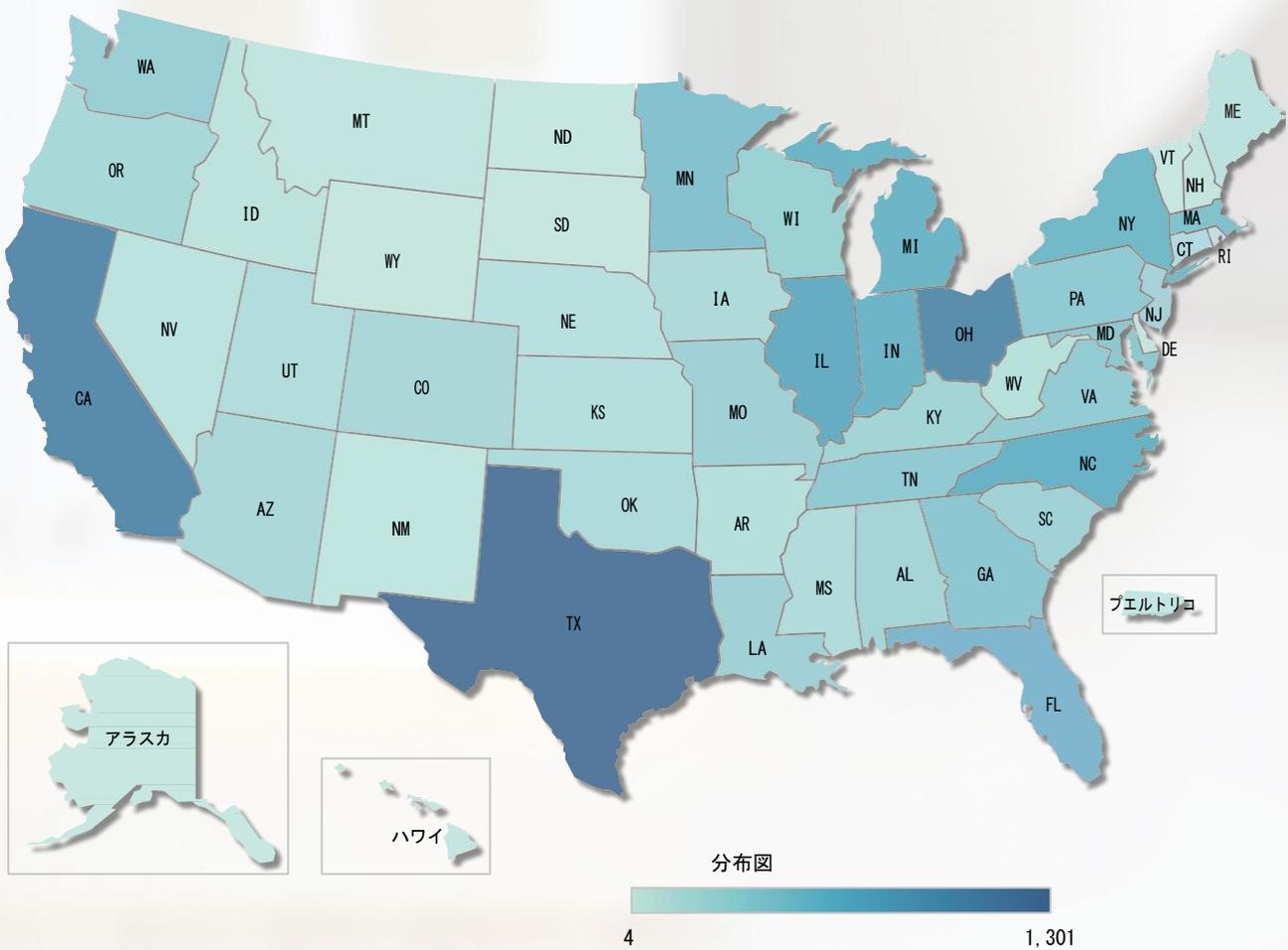
集合住宅プログラム

ジニーメイの集合住宅プログラムには、アパート、病院、介護施設、自立支援住宅、その他の住宅オプションの購入、建設、改築を目的としたFHAおよびUSDAの保険付きまたは保証付きローンで構成されています。集合住宅プログラムは、低・中所得層世帯、高齢者および患者のために手頃な価格の住宅の資金調達を直接支援しています。これらの集合住宅プログラムは、全国的に建設業および医療業界における雇用機会をさらに促進します。

2024年度末時点では、ジニーメイは適格な集合住宅プログラムFHAローンの100.00%を構成する有価証券を保証しました。集合住宅プログラムのポートフォリオは、2023年度末の1493億ドルから2024年度末には1537億ドルへと44億ドル増加しました。この増加については、FHAの集合住宅プログラム全体で一貫し、金利上昇にもかかわらず、住宅不足が続いていることや集合住宅の需要が引き続き高いことによる清算よりも、新規発行の純増が上回ったことが主な要因です。

図14は、2024年9月30日時点での、ジニーメイMBSを担保する米国全土の集合住宅用物件に対する地理的な分布の多様性を示しています。1971年以来、ジニーメイは4818億ドルの集合住宅用MBSを保証し、全米で手頃な価格で地域社会の安定化につながる集合住宅の開発資金の調達を支援してきました。

図 14 - 2024年9月30日時点での、ジニーメイMBSを担保とする集合住宅物件の地理的分布図



州	ローン	パーセンテージ ローン総数	UPB
テキサス	1,301	8.70%	\$17,339,598,604
カリフォルニア	1,069	7.15%	\$10,494,643,583
オハイオ	1,035	6.92%	\$6,002,051,606
イリノイ	707	4.73%	\$7,082,053,278
ノースカロライナ	651	4.35%	\$5,247,851,106
ミシガン	627	4.19%	\$4,764,476,705
インディアナ	586	3.92%	\$4,034,075,257
ニューヨーク	574	3.84%	\$10,332,411,041
フロリダ	550	3.68%	\$7,788,173,179
ミネソタ	486	3.25%	\$4,301,971,091
上位10合計	7,586	50.73%	\$77,387,305,450

ジニーメイの集合住宅用FHAローンのポートフォリオは、2024年度には1518億ドルのUPBにまで増加し、2023年度末の1475億ドルから増加しました。2024年9月30日および2023年9月30日時点で、集合住宅用FHAローンは、ジニーメイ・プールにの全米50州、2つの準州およびコロンビア特別区にあります。

さらに、ジニーメイの集合住宅用USDAローンのポートフォリオは、2023年度の18億ドルと比較して、2024年度にはUPBが19億ドルに増加しました。2024年9月30日および2023年9月30日時点で、ジニーメイ・プールには47の州と1つの準州における集合住宅用USDAローンが含まれていました。

下図は、ジニーメイの集合住宅ローン（UPBで測定）の割合を、ジニーメイの上位5つの預託発行者および上位5つの非預託発行者、その他の残りの預託発行者および非預託発行者別に表示しています。

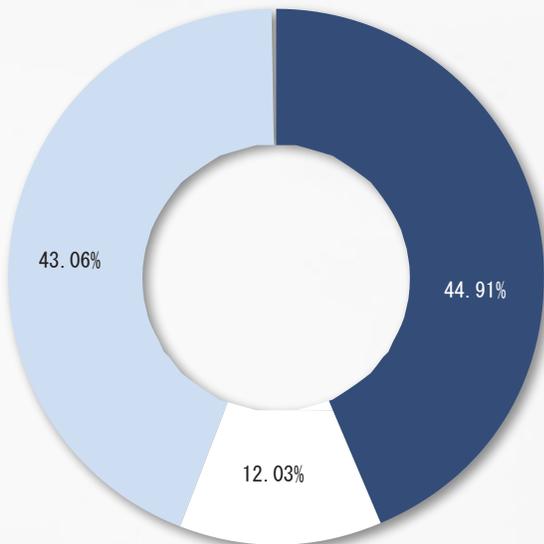
2023年と比較して、2024年の非預託発行者と預託発行者の発行体ベースの構成は、ほぼ同じでした。

図 15 - 2024年9月30日時点におけるジニーメイの集合住宅ローン債券の発行体預託機関および非預託機関トップ5

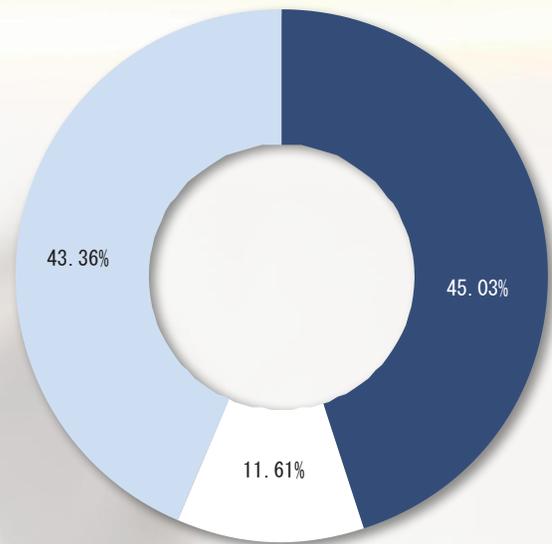
図 16 - 2023年9月30日時点におけるジニーメイの集合住宅ローン債券の発行体預託機関および非預託機関トップ5

■ 非預託機関トップ5 □ 預託機関トップ5 ■ その他

■ 非預託機関トップ5 □ 預託機関トップ5 ■ その他



2024年9月30日現在



2023年9月30日現在

以下の表は、集合住宅用ジニーメイMBSの発行者上位10のUPBを示しています。

図 17 - 2024年9月30日時点での、ジニーメイのMBS発行体トップ10

発行者名	カテゴリー	UPB
Lument Real Estate Capital, LLC ¹⁶	非預託	\$22,685,869,103
Greystone Funding Company, LLC	非預託	\$14,014,077,740
Berkadia Commercial Mortgage, LLC	非預託	\$12,432,970,486
Walker & Dunlop, LLC	非預託	\$10,717,858,702
Dwight Capital LLC	非預託	\$9,171,859,849
Wells Fargo Bank, N.A.	預託	\$7,115,201,751
Merchants Capital Corp.	非預託	\$5,745,508,706
PGIM Real Estate Agency Financing, LLC	非預託	\$5,270,018,722
KeyBank National Association	預託	\$5,009,408,453
NewPoint Real Estate Capital LLC	非預託	\$4,807,641,584

¹⁶ 2024年9月30日現在では、Lument Real Estate Capitalは関連会社とともに、当社の集合住宅ローンのおよそ14.76%を管理しており、2023年9月30日現在では、Lument Real Estate Capitalは関連会社とともに、およそ14.94%を管理していました。

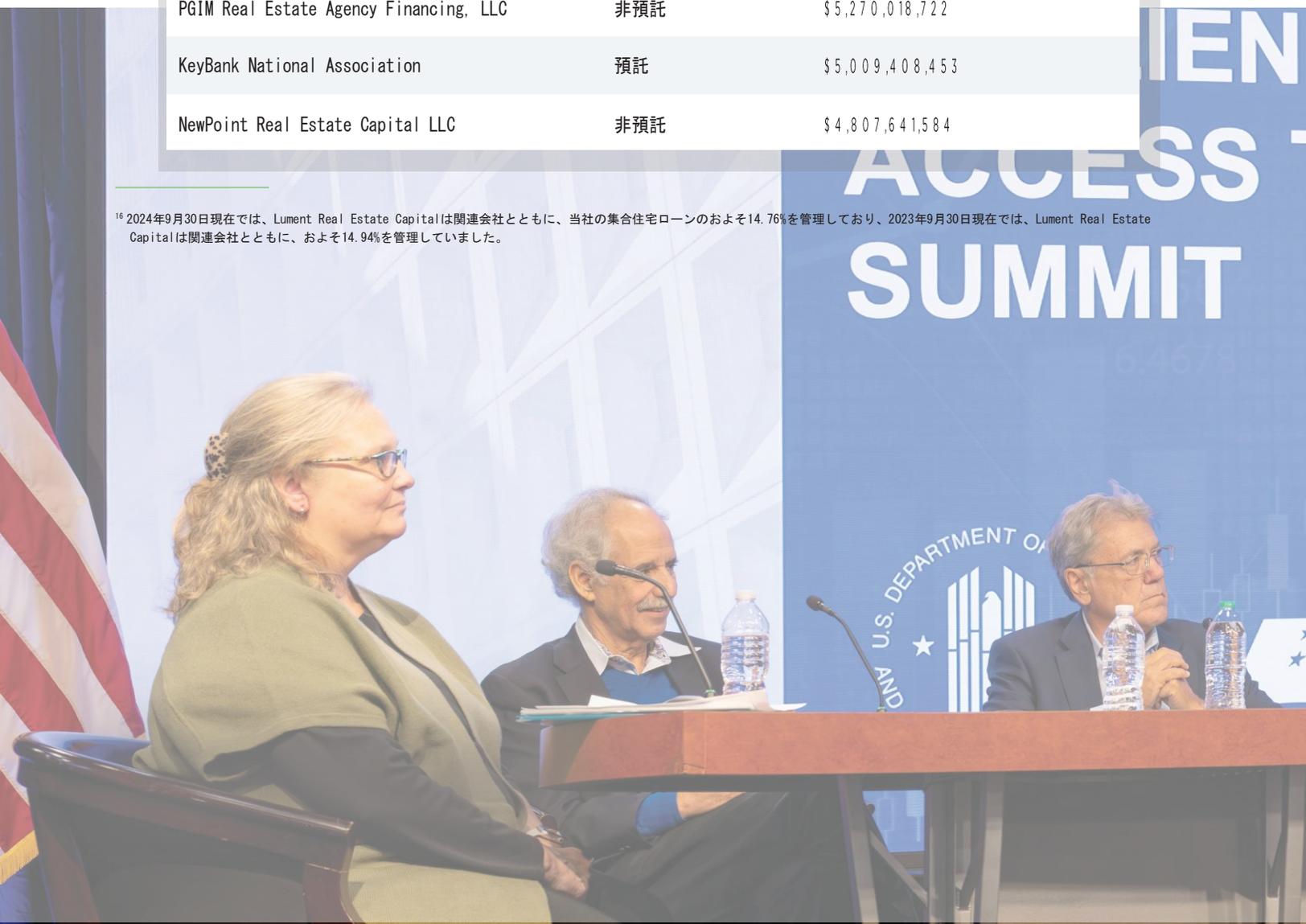


図 18 - 2023年9月30日時点での、ジニーメイのMBS発行体トップ10

発行者名	カテゴリー	UPB
Lument Real Estate Capital, LLC	非預託	\$ 22,298,958,076
Greystone Funding Company LLC	非預託	\$ 13,137,868,996
Berkadia Commercial Mortgage, LLC	非預託	\$ 11,756,945,422
Walker & Dunlop, LLC	非預託	\$ 10,276,358,173
Dwight Capital LLC	非預託	\$ 9,725,805,435
Wells Fargo Bank, N.A.	預託	\$ 7,081,032,155
PGIM Real Estate Agency Financing, LLC	非預託	\$ 5,750,597,488
Merchants Capital Corp.	非預託	\$ 5,472,534,203
KeyBank National Association	預託	\$ 4,964,747,514
NewPoint Real Estate Capital LLC	非預託	\$ 4,475,313,694

モーゲージ担保証券政策・プログラム開発ディレクターのステファニー・シェイダー氏とシニア政策アドバイザーのカラン・コール氏は、モーゲージ市場の回復力および信用へのアクセスに関するサミットのパネルディスカッションに参加しました。

CE
TO CREDIT



HMBSプログラム

前述の通り、ジニーメイのHMBSプログラムは、FHA保証のリバースモーゲージに流動性を提供しています。2024年度でのHMBS発行総額は、2023年度の72億ドルから59億ドルに減少しました。HMBS発行の減少は、年度を通じて金利が常に高かったことが原因になります。2024年9月30日時点のHMBSのUPBは579億ドルであり、そのうち419億ドルは非不履行発行者によるものでした。2023年9月30日時点のHMBS残高のUPBは、590億ドルと比較すると、前年比で比較的安定した状態を維持しました。ジニーメイのMBSプログラムに関連するリスク分析については、注記14：信用リスクの密度を参照してください。

以下の表は、ジニーメイHMBSの発行者トップ10社のUPBを示しています。

図 19 - 2024年9月30日現在のジニーメイの非不履行HMBS発行体トップ10

発行者名	カテゴリ	UPB
Finance of America Reverse	非預託	\$ 17,493,823,760
Longbridge Financial	非預託	\$ 8,443,767,971
PHH Mortgage Corporation	非預託	\$ 7,821,533,347
Mutual of Omaha Mortgage	非預託	\$ 2,383,094,994
Mortgage Assets Management	非預託	\$ 2,975,088,514
Traditional Mortgage	非預託	\$ 1,409,033,421
Plaza Home Mortgage	非預託	\$ 578,988,935
Guild Mortgage Company	非預託	\$ 372,930,844
Sun West Mortgage Company	非預託	\$ 318,418,429
The Money Source Inc	非預託	\$ 102,556,048

図 20 - 2024年9月30日現在のジニーメイの行HMBS発行体トップ10

発行者名	カテゴリ	UPB
Finance of America Reverse	非預託	\$ 16,522,369,317
Longbridge Financial	非預託	\$ 7,995,668,977
PHH Mortgage Corporation	非預託	\$ 7,445,989,990
Mortgage Assets Management	非預託	\$ 4,373,240,176
Mutual of Omaha Mortgage	非預託	\$ 1,351,911,411
Traditional Mortgage	非預託	\$ 1,282,861,192
Plaza Home Mortgage	非預託	\$ 490,229,553
Sun West Mortgage Company	非預託	\$ 327,502,169
Cherry Creek Mortgage	非預託	\$ 187,221,000
The Money Source Inc	非預託	\$ 156,250,393

プレハブ住宅プログラム

ジニーメイのプレハブ住宅プログラムは、中古または新品の住宅購入する際、FHAによって保証された住宅ローンに対する担保を提供します。このプログラムは市場に流動性をもたらし、その結果借り手のコストが下がります。この住宅ローンプログラムは、初めて住宅を購入する低所得者に対してより手頃な価格の住宅ローン代替案で構成されています。プレハブ住宅ローン（FHA第I賞）には、製造された（移動式）住宅ユニット、または製造されたユニットと土地の両方を担保とするローンが含まれています。以前は、このプログラムの限定的な性質によって、LMIの借り手は、製造住宅のための適切な資金調達オプションを一切持たない状況でした。HUDの戦略計画を支援し、工業化住宅の重要な役割に対応するため、ジニーメイは2024年度に、FHAと協力して、個人所有の工業化住宅に対するより手頃な融資および証券化の機会を提供することを目的として、工業化住宅の発行者および申請者の財務的適格要件を改定しました。2024年度末の時点で、プレハブ住宅プログラムのUPBは1億2300万ドルとなり、2023年度末の1億4300万ドルから減少しました。ジニーメイのプレハブ住宅プログラムに関連するリスク分析については、注記14：信用リスクの密度を参照してください。

モーゲージ担保証券商品

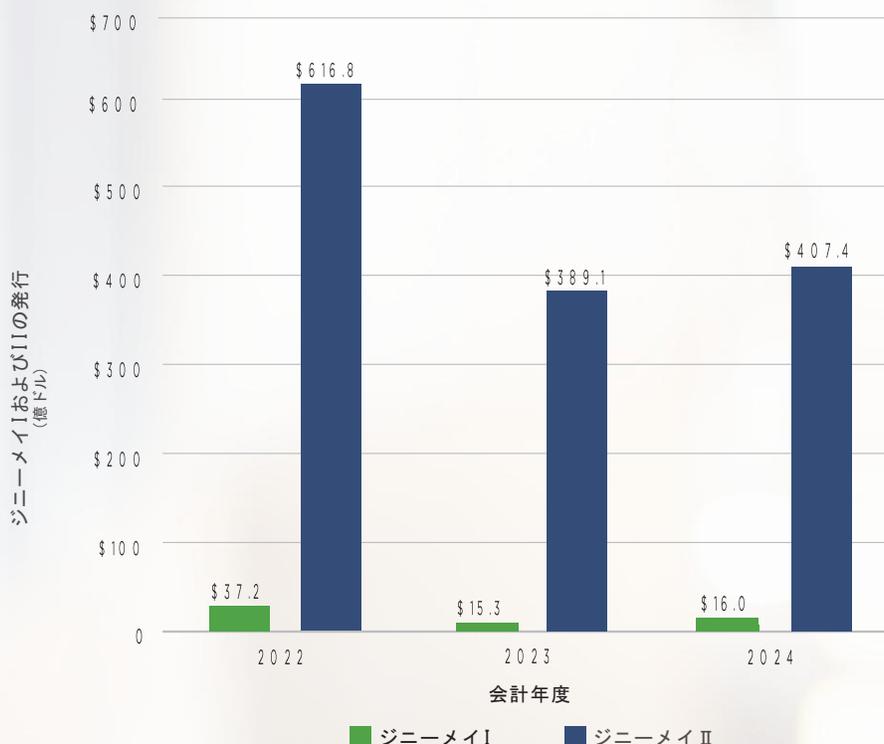
シングルクラス

ジニーメイは、シングルクラスの証券商品として、ジニーメイI MBSおよびジニーメイII MBSの2つの構造を提供して

- ジニーメイI MBSは、各投資家に毎月元利金の支払いを行うパススルー証券です。これらは、単一の発行者によって提供される、満期および金利が類似した住宅ローン債権の集合体です。
- ジニーメイII MBSは、ジニーメイI MBSと類似しているが、複数の発行者および単一発行者のプールを認めます。これらは、変動金利型住宅ローン（ARM）、製造住宅ローン、およびHECMの証券化を許可し、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者が、二次住宅ローン市場に参加することを可能にしています。

下図は、ジニーメイの単一クラス証券商品に対して年度別発行状況を示しています。

図 21 - 022会計年度から2024会計年度までのジニーメイIおよびIIのMBS発行状況





(左から右へ) 司会者、政策開発・研究事務局のソロモン・グリーン首席次官補、住宅・連邦住宅委員のジュリア・ゴードン氏、公営・インディアン住宅局のリチャード・モノッキオ首席次官補、地域計画・開発局のマリオン・マクファデン首席次官補、ジニーメイ総裁代理のサム・ヴァルヴェルデ氏が、2024年保険サミットの「米国住宅都市開発省リーダーズ・レスポンス」セッションでパネルディスカッションを行いました。

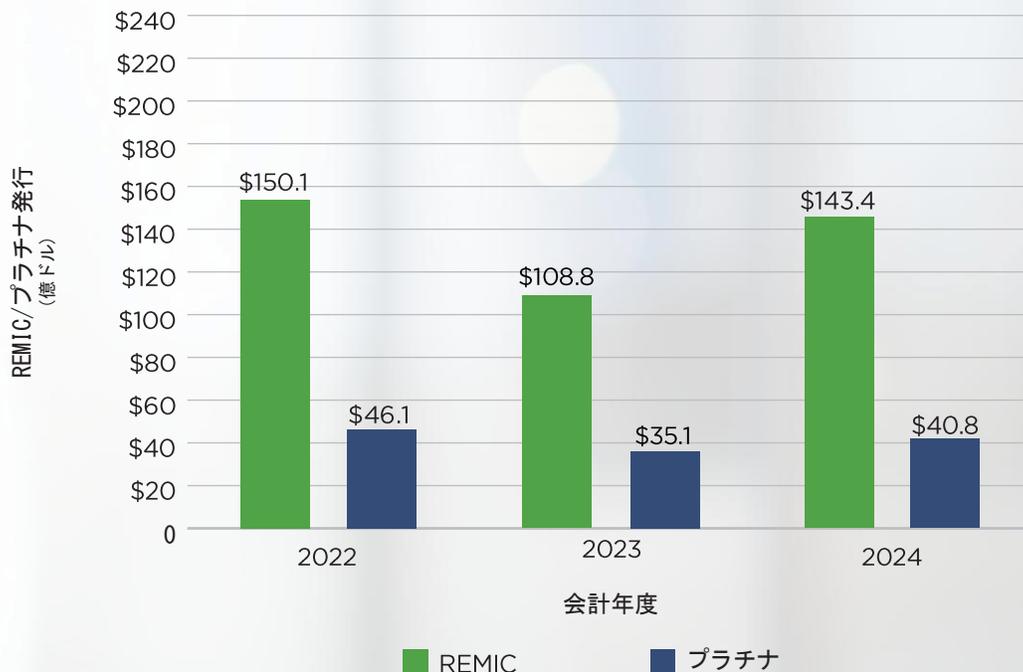
マルチクラ

ジニーメイは、プラチナ証券およびREMIC証券という2つのマルチクラス証券商品構造を提供しています。

- プラチナ証券は、ジニーメイMBSを1つの新しい証券に統合して形成されます。プラチナ証券は、固定金利証券と変動金利証券の両方から構成することができます。MBS投資家に対して、より高い市場効率性と業務効率性を提供し、ストラクチャード・ファイナンス、買戻し取引、および一般取引に利用される可能性があります。
- REMIC証券は、元本残高、金利、平均残存期間、期限前償還特性、および最終償還日が異なるクラスに対して、MBSの元本および金利の支払いを行います。REMIC証券は、ディーラーがさまざまな投資家のニーズに応える有価証券をよって柔軟に組成することを可能にします。元本および利息の支払いは、異なる満期およびその他の特性を持つクラスを作成するために、異なる支払ストリームに分割されます。

下図は、ジニーメイのマルチクラス証券商品の年度別発行状況を示しています。

図 22 - 2022年度から2024年度のREMICおよびプラチナ担保証券発行



下図は、今年度のジニーメイ REMIC 証券のスポンサー別の発行状況を示しています。

図 23。2024年度のスポンサーによって貢献されたREMIC証券商品



国際市場における需要

MBSに対する海外投資家の需要は引き続き増加しています。新規投資のほとんどはジニーメイMBS商品に割り当てられました。ジニーメイ証券は、米国政府保証付きで、債務不履行の実績がなく、信用リスクのない金利を提供しているため、外国投資家にとって魅力的です。さらに、ジニーメイMBSは、米国債よりも高い利回りを通常提供しており、MBSに組み込まれた買付選択権により、同等の満期を持つ米国債よりも高い利回りを提供している一方で、米国政府の完全な信頼と信用保証を得ているため、投資家にとって魅力的です。

取り組みを強化しています。2024年度を通して、ジニーメイは、日本とシンガポールでの会議を通じてアジアの投資家との関係を深め、ワシントンD.C. とメキシコシティでの円卓会議を開催することによってラテンアメリカの投資家との関わりを継続的に拡大しています。

モーゲージ・サービシング

ジニーメイのローンサービス業務は、2つのマスター・サブサービス（MSS）に委託されています。ジニーメイはこれらのMSSをデータ処理や会計報告に依存しているため、MSSの管理上の運用上、または技術上の障害は、ジニーメイ自身の業務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に、ジニーメイはMSSの継続的な審査とモニタリングを実施しています。

プログラムの大幅な変更

住宅資産転換モーゲージ（HMBS）の強化

ジニーメイは、リバースモーゲージ業界における深刻な流動性問題に対処するために、HMBSプログラムの強化と維持に努めています。2023年10月、ジニーメイは、ガイドに記載されている既存のHMBS要件を更新し、また同じ月に、借り入れの前払い、または引き出しを複数回証券化できるようにしました。

この強化により、追加的な参加の必要期間が短縮されて、発行者の短期流動性への圧力が緩和されることが期待されました。ジニーメイは、流動性制約に対処し、HMBS発行者にさらなる柔軟性を提供するための追加策を積極的に模索しており、その一環として、現行および非現行の買い取りを対象に再証券化の機会を認める新たな証券化プールの種類であるHMBS 2.0プログラムを提案しています。2024年6月、ジニーメイは、HMBS 2.0の暫定条件書を発表し、パブリックコメントの募集期間を設けました。この新しいプログラムは、このような厳しい環境下においてリバースモーゲージ発行者の流動性をさらに支援することを目的としています。

発行者の要件強化

厳しいマクロ経済環境下で取引先のリスクを管理し、また保証業務の円滑化を支援するために、ジニーメイは多角的なアプローチで取引先のリスク管理に取り組み、2024年度には複数の発行者要件の強化を発表しました。ジニーメイは、適格発行者向けの新たな回復計画ガイドラインを発表し、2025年6月30日までに回復計画を準備し、提出することを義務付けました。さらに、適格発行者は、ジニーメイに月次財務報告フォームを提出することが義務付けられています。これらの要件によって、発行体が重大な経営破綻に陥った場合でも、ジニーメイは迅速かつ秩序あるサービスの移行に備えることができます。ジニーメイはさらに、市場混乱時に持続可能とする発行体の能力を測定する試みとして、2024年12月31日より、非預託モーゲージ会社である一戸建ておよび分譲住宅の発行者に対してリスクに基づく自己資本要件を導入しました。これらの強化された要件は、承認された発行者に対する信頼を促進し、またあらゆる経済サイクルを通じて米国MBSエコシステムの安全性および健全性を向上させるというジニーメイの目標を反映したものです。ジニーメイは、発行者および文書保管者に対して48時間以内のサイバーセキュリティインシデント通知要件を導入し、ジニーメイのモニタリングと取引先のサイバーセキュリティインシデントへの対応を強化しました。

一戸建てプール・デリバリー・モジュール・プラットフォーム



ジョン・ゲッチェス氏は、ジニーメイが世界中の投資家との関係を強化するために東京で一連の契約に参加し、握手を交わっています。

モジュール（SFPDM）プラットフォームに移行し、同時に発行者に対する紙ベースのプール方法を廃止しました。SFPDMによって、ジニーメイは発行データの配信において、住宅ローン業界の標準規格に準拠することが可能になります。この現代的なアプリケーションは、プールの進捗状況をより詳細に把握できることを含めて、直感的でユーザーフレンドリーなインターフェースを通じて、ユーザーエクスペリエンスを向上させる新しい機能を提供します。2022年4月にSFPDMが利用が可能になって以来、ジニーメイは、発行者のプラットフォームへのシームレスなオンボーディングおよび円滑な事業運営を綿密に監視し、促進してきました。SFPDMの導入成功は、ジニーメイの現代化への取り組みおよびユーザーエクスペリエンスの向上に向けた継続的な努力を反映しています。

発行者プラットフォームの強化

ジニーメイの継続的な近代化努力の一環として、ジニーメイは2024年5月13日より、発行者システムを独立監査モジュールから新しいジニーメイ・セントラル・アプリケーション（GMC）プラットフォームへの移行を発表しました。この新しいプラットフォームによって、発行者が、保険および監査済み財務諸表などの必要書類を提出する際のプロセスがより効率的で、透明性が高くなります。GMCに導入された3つの初期モジュールの1つとして、コンプライアンスモジュールの導入により、ジニーメイは発行者とのコンプライアンス要件を直接管理できる新たな内部機能を追加しました。このモジュールにより、ジニーメイは

発行者の内部監督を強化し、第三者請負業者への依存度を低減することができます。さらに、経済環境が変化する中で、発行体の業務に対する健全な監督とより深い理解を確保することを目的として、2024年度を通じてジニーメイは、取引先との何百回との会議を含め、発行体と積極的に関りをもつように行ってきました。

モーゲージ担保証券化プラットフォームの近代化

ジニーメイの証券化プラットフォームは、政府保証付き、または政府保証付きのローンを政府保証証券をまとめて実行するシステムおよびプロセスから構成されています。

近代化へ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、このプログラムによって政府保証付き住宅ローンの発行者および借手は、住宅ローンをペーパーレス、効率的、安全に完結させる手段（すなわち、電子モーゲージ）を利用できるようになりました。2020年に導入されて以来、このプログラムは、ジニーメイのプログラムを裏付ける担保を近代化およびデジタル化する目標を上回る成果を上げています。2024年度には、このプログラムは、デジタル担保（eNotes）を従来の紙担保と同じ住宅ローンプールに混ぜ合わせる非常に重要なマイルストーンを達成しました。混同の導入は、MBSプログラムの近代化およびデジタル化を目指すHUD戦略計画を支援するとともに、発行者と借手の参加と流動性を促進します。

さらに、更新されたデジタル・コラテラル・プログラム・ガイド（eガイド）では、参加資格要件がさらに拡大され、ジニーメイは、同プログラムにおける証券化の継続的な強い成長を目的の当たりにしています。2024年度現在では、ジニーメイは18万3000件以上のeノートを積極的に証券化しており、証券化された担保は448億ドルに上ります。

eノートを積極的に証券化しており、証券化された担保は448億ドルに上ります。証券化されたデジタル担保の約50%はFHAローンで、残りはVAローンと農村開発ローンであり、このプログラムの柔軟性と現役軍人および退役軍人への支援を反映しています。

さらに、2024年度には、ジニーメイは引き続き申請プロセスの最適化、デジタル化の推進、ユーザー体験の改善に対して重点的に取り組みを行いました。ジニーメイはその取り組みの一環として、発行体のモニタリングを改善することを目的として、内部ダッシュボードと地理情報システムのマッピングツールを強化し、データ分析能力を拡大しました。これらの発展によって、意思決定者は組織のローンポートフォリオ全体にわたる洞察に迅速にアクセスできるようになりました。ジニーメイは、また長期的な技術ビジョンに適合する代替技術の調査と分析も行いました。2024年に開始された、より広範囲にわたる

複数年にわたる技術刷新イニシアティブは、ジニーメイの申請の90%に影響を与えるレガシーソフトウェアをクラウドベースのソリューションにアップグレードまたは交換することを目的としています。

近いうちに、ジニーメイはオラクルベースのテクノロジーからオープンソースプラットフォームへの移行を進めていきます。こうした近代化への取り組みは、ジニーメイが目指す、発行体と投資家の双方に利益をもたらす拡張性と適応性に優れたテクノロジーインフラの構築を反映したものです。

リスク・ファクター

リスク・マネジメント

企業リスク事務局（OER）は、組織のリスク選好度を確立し、それを戦略、予算、目標、および主要業績評価指標と整合させるジニーメイの全社リスク管理（ERM）プログラムを監督しています。ERMには、環境、社会、ガバナンス（ESG）、サイバーセキュリティ、取引先、財務管理、第三者（すなわち、請負業者）、不正、および業務リスクが含まれます。ジニーメイのERMアプローチは、リスクレベルと事業成果に潜在的に重大な影響およびすタイムリーで正確な情報を提供することによって、経営陣が使命および目標を達成することを支援します。

信用リスク

信用リスクとは、先方の財務上および/または契約上の義務を履行できないことによる損失のリスクを指します。ジニーメイは、借手の信用リスクおよび取引相手の信用リスクの両方にさらされています。

借手の信用リスクとは、借手がその財務上および/または契約上の義務を履行できないこと、または履行しないことにより損失が発生するリスクを指します。ジニーメイの借手信用リスクは主に、プールされていないローンポートフォリオの住宅ローン資産で構成され、このポートフォリオは、ジニーメイ保証MBSのガイドラインに従って、ジニーメイ保証MBSの発行者が債務不履行、契約解除、消滅したことにより取得したローン、およびジニーメイ保証MBSプールから購入、または再購入したローンで構成されています。ジニーメイの借手信用リスクには、集合住宅の借手による潜在的な債務不履行も含まれます。注記4：財務保証および貸借対照表に計上されない金融商品および注記7：住宅ローンを参照してください。

取引先信用リスクとは、発行者またはその他の取引相手の債務不履行により損失が発生するリスクを指し、これには、受託者、住宅ローンサービサー、書類保管者、その他の関連機関が含まれますが、これらに限定されません。ジニーメイは、取引先信用リスク評価プロセスにおいて、発行体の財務および業務上の脆弱性、信用分析、金利、その他の経済状況、適用される法律や規制に対する既知の不遵守など、

括責任者

パークレイズ米国金利および住宅ローン担保証券 (RMBS) 会議で演説するサム・ヴァルヴェルデ総裁代理。

ト
rclays Securities Japan Limited





ジニーメイのスタッフで埋め尽くされた会議室にてテーブルごとにグループ分けされ、チームで協力しながらの作業。

デフォルトの可能性を示すその他の証拠を含む、いくつかの要因を考慮します。注記13：損引/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、契約上の義務を履行する能力に影響を及ぼす可能性のある同様の経済状況の変化にさらされる場合、信用リスクが集中します。この信用リスクの集中は、ポートフォリオ内の地理的、または連邦政府の保険会社/保証人の集中など、いくつかの要因による結果である可能性があります。ほとんどの場合、ジニーメイMBSプールは発行者間で分散化されています。ジニーメイ発行体は、全米50州、米国のいくつかの準州、およびコロンビア特別区でローンを保有しており、これにより、地理的な集中に関連するリスクを軽減することができます。連邦政府の保険会社/保証会社への集中によるリスクは、深刻な景気後退が発生した場合に、これらの機関が破綻したり、契約上の義務を果たせなくなる場合に発生します。しかし、ジニーメイは、

しかし、ジニーメイは、これらの機関が連邦政府の支援を受けていること、また過去の景気後退期における実績を考慮し、このリスクは低いと判断しています。

ジニーメイのローンポートフォリオ（プールおよび非プール）に影響を与える自然災害は年間を通じて発生しますが、通常は毎年ハリケーンの季節に集中します。2024年度には、自然災害はジニーメイのローンポートフォリオに深刻な影響を与えませんでした。詳細については、注記14：信用リスクの集中度を参照してください。

モデル・リスク

ジニーメイは、基礎となるモデル入力値の不確実性および関連する測定の難しさによる公正価値の変動リスクを負います。特定の入力の変化に基づく仮定に対する見積りの感度を含めて、特定の代替判断の潜在的な規模の実例については、注記10：公正価値測定を参照してください。ジニーメイのモデリングおよび評価委員会は、四半期ごとに主要なモデルの前提条件と

結果の妥当性を承認し、四半期ごとの傾向を分析するために
会合を開きます。

モデルリスクとは、不正確なモデルの入力および出力に基づく意
思決定によって好ましくない結果が生じる可能性を指します。OER
は、住宅ローン、HMBS債務、OERは、住宅ローン、HMBS債務、保証
資産および関連保証債務、請求、前払い金、その他の偶発債務に
関するリスクの価値を決定し、測定することを目的にモデルを使用
しています。OERは、モデルの開発、テスト、および導入を担当
しています。

現在の経済環境による既存モデルへの調整は主観的であり、経
営判断が必要となります。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、観察結果および検証結果に基づいて変
更を加える用意があります。

OERは、モデル化された見積りの正確性と有効性を測定するこ
とを目的としてさまざまなモデルテストを毎年実施していま
す。さらに、モデルの妥当性は独立した第三者機関によって
検証が行われます。

サイバーセキュリティ・リスク

ジニーメイが事業を成功させるために依存している中核的かつ重
要な資産を保護することは、年々複雑さを増しています。悪意の
あるサイバー犯罪者は、その戦術を絶えず進化させ、変化する防
御策に対する高い適応力を備えています。サイバー犯罪者は、政
府機関や金融/銀行組織を標的にする大胆さをますます増してい
ます。従って、Ginnie Maeは、大幅に増加している悪意のあるサイ
バー脅威に対処するために、クラウドおよびサイバーセキュリティ
のインフラをさらに強化することで、強力なサイバーセキュリ
ティプログラムを継続的に強化し、成熟させています。

2024年度、ジニーメイはすべてのリモート接続を完全に管理され
た認証デスクトッププラットフォームに移行し、セキュリティの
提供を改善し、強化し、これによって毎月数千件の脆弱性が
修正され、またエンドポイントセキュリティが強化されました。
内部のオペレーティングシステムの統合によって、ジニーメイは
脆弱性管理を合理化し、そしてセキュリティ体制を強化するこ
とができました。ジニーメイは、大統領行政命令14110号：人工知
能の安全、安心、信頼性の高い開発と利用に、示されたガイドラ
インと基準を遵守することを目的として、人工知能のガバナンス
フレームワークを開発することによってインフラをさらに強化し
ました。ジニーメイは、40以上のアプリケーションソフトウェア
とデータベースサーバーの継続的なアップグレードに加えて、連
邦政府の継続的診断および緩和プログラムの義務に準拠するた
めのアーキテクチャの実装も完了しました。これらの強化策は、全
体としてジニーメイのセキュリティ体制を強化し、業務の回復力
を促進し、また進化するサイバーセキュリティの義務に対応しま
した。

ジニーメイは、高まるサイバー脅威に対応することを目的とし
て、取引先との連携にも力を入れています。

侵入を防ぐためにシステムを強化するだけでなく、現在ま
で、重大な影響を及ぼすサイバーセキュリティ事件は発生
していませんが、発行体やローン・サービスに影響をおよ
ぼすインシデントによるサイバーセキュリティのリスクと
危険性は存在します。ジニーメイは、このようなリスクを
特定、防止、検出、対応、および軽減するためのプロセス
と管理方法を開発しました。2023年10月、当社の発行者の
1社が「不正な第三者によるアクセスを許すサイバーセキュ
リティ事件を経験した」ことが、2023年11月に証券取引委
員会に提出された修正フォーム8-K/Aで開示されました。通
知を受けたジニーメイは、ただちに発行者に連絡し、侵害
の特性および深刻度を把握しようとしました。ジニーメイ
はさらに、このサイバーセキュリティ事件が、11月の報告
期間における特定のローン活動および関連プールのファク
ター計算に関するジニーメイへの発行者の報告に影響を与
える可能性があることを投資家および一般への通知を行いま
した。その後、発行者は影響を受けたプールに関する融
資活動データを照合し、必要な調整を12月の報告書および
関連するパススルー送金への反映を行いました。モニタリ
ングとインシデント対応をさらに強化するために、ジニー
メイは48時間以内のサイバーセキュリティインシデント通
知要件を導入を行い、発行者および文書保管者とのサイバ
ーセキュリティインシデントに関する可視性が向上しまし
た。ジニーメイは、サイバーセキュリティの枠組みをさら
に強化し、サイバーセキュリティ上の問題が発生した場
合、迅速に対応することを引き続き重点分野としてしまし

ガバナンスを基盤として、サイバーセキュリティの役割と
責任を明確に定義し、また統一基準を策定し、ポリシーと
手順を公表し、改善されたトレーニングと意識向上の方法
を確立するという方針を打ち出しました。さらに、ジニー
メイは社内リソースを増強し、サイバーセキュリティプロ
グラムの目標達成を推進しています。私たちは、テクノロ
ジーに精通し、また分析能力に優れた人材の確保、育成、
維持に全力を尽くします。

2025年度を見据えて、私たちの戦略的イニシアティブは、回復
力と即応性に重点的に取り組んで、これまでの投資と進歩を基
盤としていきます。その際には、サイバーセキュリティリスク
の測定および可視化を可能にするセキュリティツールの自動化
と統合を進め、ビジネスパートナーやサービスプロバイダーと
の連携を強化する機会を模索していきます。私たちは、より統
合されたインシデント対応、災害復旧、業務継続、またはその
他のシミュレーションイベントを実施していく予定です。ジニー
メイは、すべてのプログラム参加機関と協力して、あらゆる
リスクを監視し、リアルタイムで連携し、またサイバー攻撃の
可能性と影響を低減できなければなりません。

持続可能性への影響

ジニーメイは55年以上前に設立されて以来、社会的企業として、歴史的に十分なサービスを受けてこなかったコミュニティに対して、手頃な価格の住宅や住宅ローンへのアクセスを拡大してきました。ジニーメイのプログラムおよび商品は、投資家にとって価値観を共有できる債券投資のめったにない機会を提供しています。投資家は、ジニーメイMBSへの投資を通じて、環境および社会的な成果に積極的に貢献することができます。

1970年に初のMBSを販売して以来、ジニーメイは、住宅ローン担保証券の流通市場を通じて社会に影響を与えるリーダー的存在であり続けています。そのため、私たちの有価証券の組成についてより深い洞察を提供して、債券の裏付け担保における環境および社会への影響を強調する機会に、これまで以上に重点を置いています。ESG関連投資に対する投資家の関心が高まっていることで、これまで十分にサービスが行き届いていなかった地域社会に対する私たちの影響力を高める新たな需要の潜在的な源を活用できるようになりました。

ESG目標の進展をさらに推進することを目的として、ジニーメイはESGの機会を特定し追求する戦略的アプローチを開発するとともに、気候関連リスクの軽減も目指しています。ジニーメイは、4つのステップを含むESGジャーニーマップを作成しました。1) ESG評価、2) ESG戦略ロードマップ、3) 開示の充実、4) 物理気候のリスク評価。この4つのステップは、ジニーメイが短期、中期、および長期にわたる戦略的なESG目標を特定、設定、さらに進捗を管理することを支援することを目的として設計されました。このESGへの取り組みを通じて、ジニーメイは、機関、その対象コミュニティ、より広範な住宅市場に対するESGリスクと機会を特定するための、社会的影響および持続可能性の枠組みを策定しました。ESG戦略ロードマップを確立したGinnie Maeは、ESG開示の透明性を高め、気候モデリングを強化することを目的とするさまざまな機会を継続的に模索しています。

以下のセクションでは、ジニーメイの使命と目的に関連する環境、社会、および気候のリスク要因に関する追加情報になります。

環境

過去数年の間に、ジニーメイは、私たちの証券が環境に配慮した住宅投資を支援し、住宅所有者および借主のコスト削減にも貢献していることを開示することにますます重点を置くようになってきました。以下では、私たち証券に対する持続可能な影響の開示に関するジニーメイの進捗状況について概説します。

グリーンモーゲージ保険割引プログラム

私たちのグリーンモーゲージ保険割引プログラム（グリーンMIP）を認定しました。

2021年、ジニーメイはFHAと提携し、借り手にエネルギー効率の改善や「グリーン」な新築物件への投資を促すことを目的とした、このプログラムでは、FHAが定める一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、住宅ローン保険料の年間割引率が適用されます。その結果、ジニーメイは、当社の集合住宅用MBS開示に「グリーン」ステータスのフィールドを追加することができました。

「グリーン」ステータスの開示が導入されて以来、ジニーメイは、いくつかのマイルストーンを達成しています。2021年には、ブルームバーグは、このプログラムを「グリーン」と認定して、集合住宅MBSに緑の葉のシンボルを表示しました。さらに、ブルームバーグは、より大きなカテゴリー「持続可能：Sustainable」の一部として、ジニーメイ証券を「幅広い層に手が届く：Broadly Affordable」および「環境に配慮：Green」の両方として取り上げました。ジニーメイのMBS商品に「グリーン」ステータスフィールドが追加されたことで、第三者がジニーメイの商品の持続可能な影響力を測定することが可能となり、その結果、ジニーメイは2022年の最大のグリーン資産担保証券発行者として気候債券イニシアティ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。その後、2023年に、気候債券イニシアティブは前年度のジニーメイの集合住宅グリーンMBS発行総額を集計し、このデータに基づき、ジニーメイに「2022年最もグリーンな資産担保証券（ABS）発行」賞を授与しました。

2024年度には、ジニーメイは、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特定する、集合住宅「グリーンMBS」データをプールレベルにて継続的に提供しました。2024年9月時点では、5,164件の集合住宅グリーンローン（グリーン/市場、グリーン/手頃な価格、グリーン/幅広い価格帯）がジニーメイ保証MBSで証券化されて、2023年9月時点の1,961件から2倍以上の増加となっています。

LEED認証取得済みのジニーメイ証券化ローン

ジニーメイ証券化ローンを利用する借り入れ希望者の数は大幅に増加しており、米国グリーンビルディング協会（USGBC）から環境性能評価システム（LEED）認証を取得しています。LEEDは、持続可能な設計と建築に関する最も広く認知された国際基準です。住宅を含む、LEED認証を受けた建物は、清浄な室内空気および十分な自然光を提供し、エネルギーと水の消費量を削減するように設計されています。LEED認証を取得した建物の中には、太陽光などの再生可能エネルギー源を使用しているものもあり、経済的および環境面でのさらなるメリットをもたらしています。ジニーメイは、2024年2月時点で、LEED認証を取得したローンを2,062件保有しています。これらの借り手は、水、エネルギーおよび電気の消費コストが大幅に削減されるという恩恵を受けています。これは、米国の世帯に対して、ジニーメイがどのようにして重点的に持続可能にして取り組み、また公平で質の高い住宅を提供しているかをさらに実証しています。



社会

ジニーメイは、MBSプログラムを通じて、持ち家取得へのアクセスを拡大することで、LMI世帯、高齢者、農村部および部族地域の借り手、退役軍人などを支援を行っています。以下のタイムラインは、全米国民に対して、より公平な住宅金融システムの構築に重要な役割を果たす企業として、ジニーメイが独自の価値提案を伝えるための進捗状況を概観したものです。

2021年には、ジニーメイは、LMI地域でのローンの程度に関する情報を含めることを目的として、一戸建て住宅用MBSの開示を強化しました。より具体的には、これらのLMIに基づく地域別開示により、投資家は、プールに該当する低および中所得層地域におけるローンの件数、ローンの割合、UPBドル、およびUPBドルの割合に関するプールレベルの集計情報を入手することができます。プールレベルの集計情報を入手することができます。2022年には、ジニーメイはMBSの開示内容を強化し、その多世帯住宅証券の「手頃さ」ステータスを含めるようにしました。「手頃さ」ステータスには、FHAから受け取った、手頃さのコードが表示されま

2023年には、ジニーメイは、政府融資を通じて住宅所有権を得た多くの低所得層世帯の生活にジニーメイの証券がもたらす重大かつ測定可能なポジティブな影響について、投資家に重要な情報を伝える上で大きな進展を遂げました。具体的には、ジニーメイは投資家へのメッセージ伝達を支援するために、5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、2) 社会的影響および持続可能性の枠組み、3) LMIの開示、4) ESG指標の複合、5) ESGウェブページ。

2024年には、ジニーメイはLMI開示イニシアティブにおける3つの拡張を追加で発表しました。

- 1 一戸建てLMI借り手のチャート：このチャートでは、投資家および一般の人々に対して、LMI借り手に対する原債権の数、総債権数に占めるLMI借り手の割合、MBSにおけるLMI借り手の債務残高、MBS UPB総残高に占めるLMI UPB割合など、プールレベルの集計情報を提供します。このデータの視覚的な追加表示によって、比較が簡単になり、またジニーメイの開示データの傾向をさらに深く理解することができます。
- 2 一戸建てプール用の分析ページ：ジニーメイは、ジニーメイの保証プログラムから特定された社会的および環境的影響の詳細を記載した各一戸建てプール用の



ジニーメイ米国・ラテンアメリカ投資家円卓会議におけるサム・ヴァルヴェルデ総裁代理。

新しい分析ページを作成しました。このページは、2024年度第4四半期にLMI借り手収入および農村地域データを追加して拡張される予定です。

3. **HMBSプログラムに関するLMI開示**：ジニーメイの新しいHMBS LMI開示は、2012年から現在までにプールされた実行中のローンを対象としています。この新たな開示は、低所得層世帯の退職後の生活保障を推進する上で、私たちのHMBSプログラムが持つ独自の影響力を反映したものです。

これらの取り組みは、ジニーメイのプール債権の透明性に対する投資家の関心の高まりに応えるジニーメイの取り組みの不可欠な部分であり、特にESG投資の要請に応えることに重点を置いています。また、ジニーメイは、私たちのMBSの裏付け担保が、社会的に有益で手頃な価格の住宅供給を支援するために設計されていることをより明確に説明することを可能にしました。

MBS製品による好影響に加えて、ジニーメイは、地域社会のメンバーと関わりを持ち、従業員のための包括的な職場環境を創出することで、社会的影響力をさらに高めました。コミュニティ参加と人的資本管理の各サブセクションでは、これらの取り組みについてより詳しく説明しています。

省庁間コミュニティ投資委員会の取り組み

ジニーメイは、省庁間コミュニティ投資委員会（ICIC）を通じて、利害関係者および連邦政府機関のパートナーと継続的に関わることで、地域密着型の金融機関へのアクセス拡大に取り組んできました。

2022年のICIC創設以来、ジニーメイは、地域密着型金融機関の二次資本市場へのアクセスを促進する行動計画を支援する上で積極的な役割を果たしてきました。

このような継続的な取り組みの一環として、ジニーメイは、今までサービスが行き届いていなかった地域社会全体に意識を広げることに成功した集中的な啓蒙活動を開始しました。2024年には、部族や農村地域社会に二次市場の機会について教育することに重点的な取り組みを行いました。ジニーメイはICICのパートナーと緊密に協力し、政府機関に代わって、ミッション主導の貸し手に対する保証を拡大し、また政府融資商品に対する公共の関心を高めてきました。

地域社会との関わり

ジニーメイは、複数の地域奉仕活動に参加することによって、地域社会への貢献を継続的に推進しています。例えば、ジニーメイはハビタット・フォー・ヒューマニティ・リストア（Habitat for Humanity ReStores）

との提携の機会がありました。ジニーメイの全組織から集まったスタッフがこの取り組みに参加して、その参加者は、社長室、最高財務責任者室、OER、発行者およびポートフォリオ管理室、企業データおよび技術室、および人材革新チーム（WIT）が含まれています。

ボランティアの人たちは、寄付された資材の収集と受領、および店舗フロアへの新商品の在庫補充などの作業を行いリストアのスタッフの手助けをしました。その他の業務には、清掃や整理整頓、ディスプレイの補助、接客業務などが含まれていました。この経験は、チームワークとコミュニケーションを向上させただけでなく、さまざまな背景や経験を共有し、永続的な関係を築くための基盤を提供しました。

さらに、2023年11月中旬から12月にかけて、ジニーメイは、ジニー・ギブス・バック・トイ・アンド・フード・ドネーション・ドライブ（Ginnie Gives Back Toy and Food Donation Drive）を開催しました。この特別なイベントは、ホリデーシーズンに地元の家族に贈り物や栄養のある食べ物を届ける手助けとなりました。最後にジニーメイは、地域社会の家族の健康的な食生活を支援することを目的とした食品寄付活動のフェッズ・フィード・ファミリー（Feds Feed Families）に積極的に参加しています。

人材管理

認識しており、献身的で、決意が固く、協調性のある従業員およびスタッフの計り知れない貢献に対して多大な重点を置いています。

ジニーメイは、持続的な成功の鍵は外部の社会的要因を超えたところにあることを人材へのさらなる投資を目的とした戦略的措置として、ジニーメイは2つの重要な取り組みを導入しました。高速採用イニシアティブ、および未来と基盤イニシアティブになります。

2024年3月に開始された、ファストトラック採用イニシアティブでは、私たちの採用プロセスを強化する前進的な取り組みです。この取り組みでは、プロジェクト管理の枠組みを既存の採用手順に統合することで、106名の大幅な採用を実現し、人材の強化に対する当社の取り組みを実証しました。2024年度末には、ジニーメイは2023年度と比較して、25%と大幅な人員増加率を達成しました。

これと並行して、ジニーメイは、未来および基盤を導入し、新規採用者のオンボーディング体験を向上させる画期的なアプローチを提示しました。この取り組みは、的を絞ったトレーニングプログラムを通じて、私たちの最新チームメンバーの顧客体験を向上させることを目的としていて、ジニーメイは、より包括的でサポート力の高いオンボーディングプロセスに焦点を再調整することが可能になります。さらに、ジニーメイは2024年度の持続可能な顧客体験プログラムの管理に向けて、統合的かつ包括的なアプローチを開発しています。これは、組織全体で顧客中心主義を強化するために、従業員が利用できる包括的で使いやすいツールおよびトレーニングのセットを提供します。この





ジニーメイのサム・ヴァルヴェルデ総裁代理および政策アドバイザーのウエンディ・ゴメス氏は、2024年9月15日に開催された、ヒスパニック文化遺産月間：パイオニア・オブ・チェンジ：共に未来を形作るでのイベントのステージ上でディスカッションを行いました。

プログラムは、問題解決のための人間中心のアプローチを文化として根付かせることを目的としています。

ジニーメイのWITおよびジニーメイ従業員エンゲージメントカウンスル（GMEEC）は、社員への継続的な投資として、チーム育成活動の開催を通じて、同僚同士の交流による帰属意識およびつながりの感覚を育むよう努めています。これらの活動を通して、ジニーメイは、従業員の満足度、定着率、および労働力の能力を向上させることを目的とする従業員との関わりを深めることを期待しています。

WITとGMEECは、長期的な人材計画戦略の開発および業績の卓越性と説明責任の文化を促進し、また達成することを目的とするイニシアティブの支援に引き続き重点的に取り組みました。例えば、ジニーメイの年次イニシアティブである、ジニー・メイ・マターズ・カフェは、従業員が一堂に会し、協力し合い、従業員のエンゲージメントと人的資本リソース管理の洞察力を強化することを目的とした重要なトピックについて話し合う貴重な機会を提供しています。

これらの目標を達成するだけでなく、ジニーメイはランチ・アンド・ラーン・フォーラムを活用して、キング牧師記念日、アフリカ系アメリカ人歴史月間、全米女性史月間、全米公正住宅月間、アジア太平洋系アメリカ人遺産月間、LGBTQIAプライド月間および全米ヒスパニック遺産月間というような特別な観察月間を強調しています。ジニーメイ・カフェ・セッションで得られた洞察をもとに、組織全体で一連の集中的なトレーニングワークショップを実施することになりました。これらのワークショップや専門能力開発トレーニングで提供された情報によって、従業員は、デリケートなトピックに関してオープンな対話を促進するスキル、アイデアの共有と団結と責任感に基づく意思決定を促す効果的なコミュニケーション技術など、多様なスキルおよびスキル向上を習得することができました。

これらの取り組みは、2022年の全社的な複合スキル評価の結果を基に構築されたもので、労働力計画と後継者育成計画の両方を対象としています。以下によって、スキル評価の目的は、高い業績を上げられる人材プール、スキルギャップ（ジニーメイの従業員に

現在必要とされているスキルと今後必要とされると特定されたスキル)、およびスキルギャップを埋める機会を特定することでした。

- a) 既存のニーズと特定された将来のスキルニーズのギャップを埋めることに焦点を当てた戦略的な採用、雇用、定着計画の策定と実施
- b) リーダーシップ能力を向上させ、リーダーシップのポジションに昇進したい従業員に推奨されるトレーニングについてアドバイスを行う
- c) 既存のジニーメイ従業員に推奨する能力別研修を特定し、能力を磨く

気候のリスク

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重点を置くようになってきています。2021年5月に発令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行政命令に従い、ジニーメイは連邦政府の期待する「一貫性があり、明確で、簡易に理解でき、比較可能で、正確な気候関連金融リスクの開示」を遵守しようと努めました。ジニーメイがとった行動は、気候リスクの評価と併せて、行政機関が戦略を策定する必要性を述べた大統領令の指令に沿うものです。

- 連邦政府のプログラム、資産および負債に対する気候変動に関連する財務リスクを測定、評価、緩和、開示
- 2050年までに米国経済の温室効果ガス排出量を実質ゼロにするという目標の達成、地球の平均気温上昇を1.5°Cに抑え、気候変動の急性および慢性の影響への適応に関連する資金調達ニーズへの対応
- 民間および公共投資が資金需要を満たす上で補完的な役割を果たすことができる分野の特定

ジニーメイは、特に注意深く監視している気候関連リスクとして、次の2つのタイプを特定しています。

- **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を含む。考慮された物理的リスクには、現在のMBSポートフォリオの地理的分布、およびさまざまな自然災害（洪水、山火事、激しい積乱雲など）に対する潜在的なエクスポージャーが含まれますが、これらに限定されません。また、地理的地域別にみた天候に関連する自然災害による予想損失の過去の推定値、および極度の暑さ、海面の上昇、

その他の降水の変動が建物の安全性と健全性に与える影響も考慮されました。

- **リスクの変遷**：低炭素経済への移行を目的とした広範な政策、法律、技術、市場の変化を含みます。考慮された移行リスクには、以下が含まれますが、これらに限定されません。借り手にとっては住宅ローン負担の増加、発行体にとっては運営費用の増加、情勢変動の影響を受けた地域における不動産価値の下落、人口移動と適応要件、投資家の好みが環境的に持続可能なMBS商品へとシフトする可能性、およびより広範なレピュテーションリスク。

2022年に開発された、組織、コミュニティ、およびより広範な住宅市場が直面する気候リスクを特定するための初期の枠組みは、さらに複雑なデータ問題に対処することを目的として拡張を広げました。現在、ジニーメイは、過去の自然災害が発行体、プールローン、非プール資産に与えた影響を把握するために社内リスクモデルを活用しています。さらに、ジニーメイは、今まで発言力の弱かったコミュニティの潜在的なニーズを気候関連のリスク検討に含めるようアイデアを模索する、HUDの気候および環境正義ワーキンググループに積極的に関与しています。

ジニーメイは、気候変動によるより頻繁で深刻な気象現象の観測など、より充実したデータの入手が可能になったことにより、2024年度には気候リスクのモデリングをさらに進展させることができました。外部のベンダーが、主に洪水や風災などの物理的な気候リスクに関するデータの収集と評価を行い、現行のモデルを強化しました。強化された機能により、資産レベルおよびポートフォリオレベルの気候リスクの暴露に対してより統合的な分析が可能になります。ジニーメイは、米国連邦緊急事態管理庁のデータも組み入れ、洪水危険区域に指定された地域における住宅ローンの物理的なリスクにおける長期間での推移を監視しています。

今後、ジニーメイは、引き続き気候リスクモデリングを企業リスク分析の枠組みに組み込む計画を開発していく予定です。政府機関、業界団体、気候変動リスクの専門家との協力を引き続き行うことによって、リスクフレームワークの開発と実施が促進されるでしょう。

会計ガバナンス

継続的な監査対応

2020年以降、米国連邦政府の住宅都市開発省は、ジニーメイの財務諸表について未修正の監査意見を表明しています。ジニーメイは、監査準備への取り組みを通じてこれを達成しており、それは

複数年にわたるテクノロジー、インフラ、人材への多額の投資によって証明されています。

ジニーメイは、会計方針のガバナンスを強化し、業務効率を向上させることを目的とする主要なプロセスを改善することによって、内部統制環境全体の強化に重点的に取り組んできました。これらの活動は、ジニーメイの財務部門におけるダイナミックな変化を推進し、戦略目標を達成し続け、また財務諸表全体に信頼性を浸透させることを目的とする取り組みです。

標準化された監査可能な財務記録への取り組みが中心となるのが、ジニーメイの補助元帳データベース（SLDB）ソリューションです。これによってジニーメイは、米国のGAAPおよびジニーメイの会計方針に準拠した適切な会計処理をサポートする統合システムにおいて、住宅ローン債権の管理データをローンレベルの会計項目に変換することが可能になります。SLDBソリューションによってジニーメイの職員は、ブルーされていない資産ポートフォリオの追跡および報告に必要な重要な会計、報告、データ処理、技術サポート、および監督業務をより効果的に行うことができるようになりました。

ジニーメイは、SLDBソリューションが運用された最初の通年である2020会計年度に達成した成果を基に、自動化、標準化

既存技術の近代化を通じて効率性を高める取り組みを継続しています。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導入されました。2022年12月に消滅した発行者の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および半自動化ソリューションは、オンボーディングを成功させ、またタイムリーに実施する上で極めて重要な役割を果たしました。

その他のローンレベル資産と同様に、HECMローンの処理を完全に自動化する取り組みが現在進行中であり、会計業務のさらなる最適化、報告およびガバナンス手続き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期待される強化により、追加のHECMポートフォリオをオンボードする必要が生じた場合であっても、業務および監査の準備態勢を整えることができます。

内部統制

ジニーメイの経営陣は、1982年の連邦財務管理改善法（FMFIA）および1996年の連邦財務管理改善法（FFMIA）の目的が組織全体で達成されていることを合理的に保証するよう内部統制の確立、維持、評価に責任を負います。行政管理予算局（OMB）通達第A-123号「ERMおよび内部統制に関する経営陣の責任」では、FMFIAおよびFFMIAの要件を満たすために政府機関が従うべき指針を定めています。



ジニーメイのアラナ・マッカード前会長が、州住宅金融機関とのサミットシリーズ円卓会議で講演。

ジニーメイの経営陣は、報告、財務、業務、およびコンプライアンスのリスクを軽減することを目的とする強固な内部統制環境を整備し、またその徹底に責任を負います。さらに、ジニーメイのOERは、内部統制評価およびERM活動の実施、その他のプログラム事務局との連携によるモニタリングや評価結果の評価、これらの結果のHUDへの報告など、組織の内部統制フレームワークの管理と指導を行っています。発行者および請負業者の評価、審査、継続的なモニタリングによって、ジニーメイは内部統制を強化し、財務および営業成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、これらの評価の統合評価によって、経営陣は財務報告に関連する内部統制（ICFR）の欠陥をHUDに報告する保証書を作成し、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通達第 A-123号 の ERM コンポーネントに関して、ジニーメイは同通達の要件を満たし、また基準も満たしています。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特定、分類、および報告するために、標準的な3段階のリスク分類体系を維持しています。各プログラムの事務局は、毎年評価が実施されます。これらの結果は、ジニーメイのリスク登録に集約、分析、集計され、HUDの指導部に提供されます。ジニーメイの経営陣もこのリスク登録簿を使用して、組織の課題を把握し、ジニーメイのERMプログラムの活動に優先順位を付けています。

ジニーメイは、ERMとICFRを統合する改訂版OMB通達第A-123号の要件を反映した内部管理統制プログラムを維持しています。この構造は、ERMを財務報告に関連する従来の内部統制と明確に統合する改訂版の通達第A-123号および連邦政府における内部統制に関する米国政府説明責任局（GAO）基準（グリーンブック）の要件を反映しています。OERは、適切なリソース、責任、およびガバナンスをプログラムに整合させ、通達第A-123号の報告要件を満たすために十分な年次評価の支援を提供します。ジニーメイは包括的な文書化を維持し、重要な財務諸表の項目および取引の種類をサポートする内部統制の評価を毎年実施しています。この評価結果とその他のプログラム強化策に基づき、ジニーメイは、効果的に機能しているという合理的な保証を提供することができます。

2024年度および2023年度の内部統制が適切に設計されました。

さらに、ジニーメイは、FFMIA の3つの必須要件に実質的に準拠することを目的とする財務管理システムを確立し、また維持しています：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。ジニーメイは毎年、財務管理システムがOMB通達第A-123号付録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第A-123号：ERMおよび内部統制に関する経営者の責任の必須要件に実質的に準拠しているか否か評価を行っています。この調査に基づき、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通達第A-123号に実質的に準拠している報告を行いました。

その他の重要な情報

重要な会計上の見積り

ジニーメイの特定の会計方針では、経営陣が推定や判断を用いることを要求しており、それらの推定や判断は、私たちの年次財務諸表に反映される金額に影響を与えます。ジニーメイは、重要な判断を含む見積り方法が適切に検討され、また各期間において一貫して適用されることを確実にするために、方針、手続きおよび内部統制を確立しています。このような見積りおよび判断には、さまざまな程度の不確実性が伴うことは避けられません。それに応じて、現在財務諸表に計上されている金額は、今後、新たな入手可能な情報やその他の事実および状況の変化に基づいて調整される可能性が高いです。以下は、重大な判断を伴うジニーメイの重要な会計上の見積りに関する簡潔な説明です。



ワシントンD.C.にあるジニーメイ本部の屋上で、ジニーメイのスタッフが記念撮影。

公正価値で測定された項目

ジニーメイは、私たちの資産および負債の一部を公正価値で計上しています。保証資産は、現在も過去も、各報告期間の末日に定期的に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、およびHMBS債務について公正価値オプションを選択しており、これらの資産も各報告期間の末日に定期的に評価されます。取得不動産は、取得後に取得原価、または時価のいずれか低い金額で計上されるため、非經常ベースで公正価値で測定されます。

公正価値を見積もるには、判断の適用が必要となります。必要な判断の種類とレベルは、ジニーメイが入手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、重要な観察不能なインプットを使用する内部開発の評価モデルおよびその他の評価技法を使用しているため、会計基準編纂書820に従って評価階層のレベル3に分類されます。ジニーメイの前述の資産および負債の公正価値を決定するプロセスに関する詳細については、注記2：重要な会計方針および償行の概要および注記10：公正価値測定を参照してください。

オフ・バランスシート取引

ジニーメイは通常の業務過程において、将来のMBS発行を保証するコミットメントを締結していますが、これは貸借対照表には計上されません。これらのコミットメントは、証券が発行された時点、またはコミットメント期間が満了した時点で終了し、発行者が一戸建て住宅、または集合住宅の場合は、それぞれ12ヶ月および24ヶ月です。2023年度の1408億ドルと比較して、2024年度のMBSの未払い残高は1458億ドルでした。こうした優れたコミットメントは、発行者のプールまたはローンパッケージに対する要求を承認済みのコミットメント権限の金額に制限できるジニーメイの能力により、ジニーメイの実際リスクを必ずしも反映しているわけではありません。

ジニーメイのオフバランスシートにおける信用損失の潜在的なリスクは、第三者保有のMBSの未払い元本残高に関連していて、2024年9月30日時点で2兆6000億ドル、2023年9月30日時点で2兆5000億ドルとなっています。最大エクスポージャーは、保険、求償、またはジニーメイが担保物件に対するジニーメイの権利を行使することによってジニーメイが受領する回収の影響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表すものではありません。ジニーメイは、このポートフォリオに関連して、2024年9月30日時点および2023年9月30日時点で、それぞれ96億ドルおよび94億ドルの保証義務を認識しました。



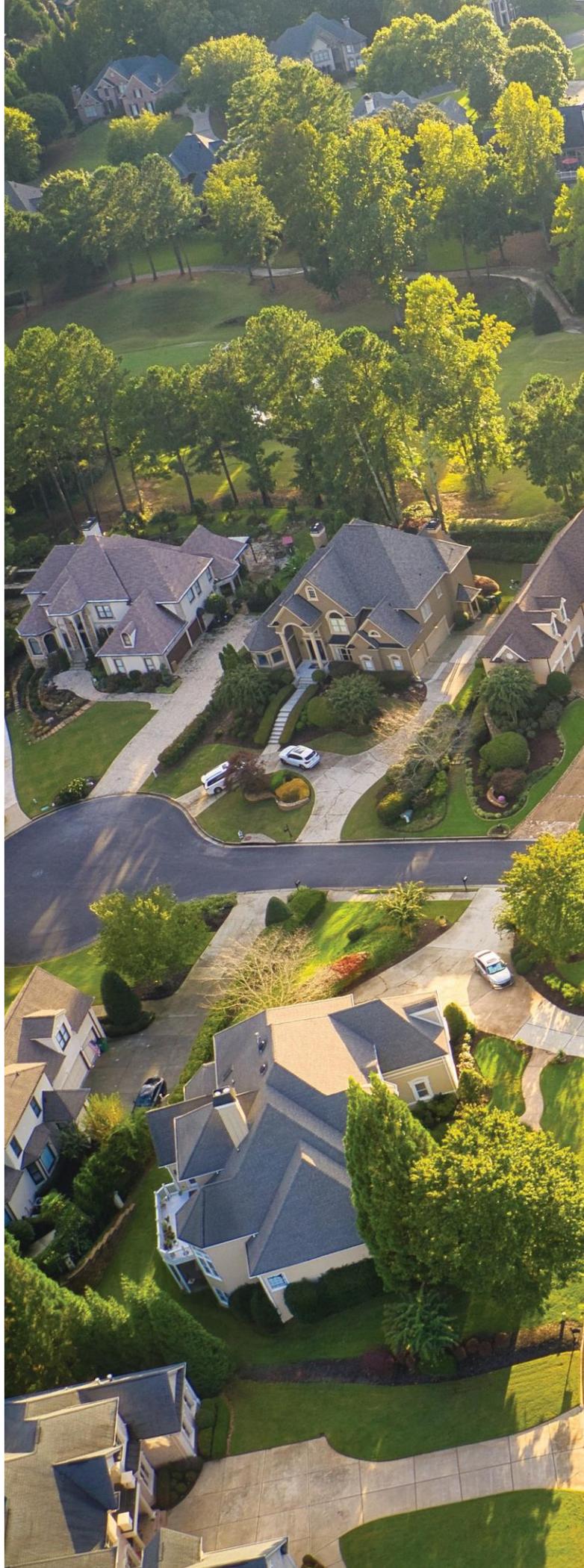
契約上の義務総額

ジニーメイは、強制力があり法的拘束力のある購入および販売契約に関連して、定期的に一定の表明および保証、補償条項を行っています。これらの契約により、Ginnieは、ローンが第三者へ売却された後に、ローンが修正されたり、FHA、VA、USDA、またはPIHによる保険/保証が付与されない場合、ローンを買い戻すか、または購入者に損失を補償することが求められる場合があります。これらの契約を考慮した偶発債務の重要性が低いことを受け、ジニーメイは2024年度から損失ゼロと判断しました。

金融システムの強化および自動化

2024年度を通じて、ジニーメイの財務システムおよびサポートアプリケーションの強化策が継続されています。これによって、ジニーメイは端から端までの自動化された財務報告と将来の業務およびワークフロー要件に対応できる永続的な準備態勢を整えることができます。主要なイニシアティブと機能強化を下記に記載いたします。

- **SLDBの機能強化**：前述の通り、引き続きSLDBは、監査対応の準備を維持するための重要なアプリケーションです。それに応じて、ジニーメイは、業務効率の改善するようにSLDBの近代化への投資を継続してきました。2024年には、ジニーメイは、ローンデータの検証手順を合理化することで月次決算プロセスを迅速化することに成功し、さらに、データ品質の向上を目的として、HECMポートフォリオの検証手順を強化しました。
- **予算転換 (BT) および企業計画およびクラウド型予算管理**：BTプロジェクトにより、ジニーメイはより戦略的かつ長期的な財務計画を可能にする新しい予算管理アプローチに移行します。連邦政府のリソースに対する投資収益率を最大化することを目的としています。





2024年度および2023年度の監査



OFFICE of
INSPECTOR GENERAL

UNITED STATES DEPARTMENT OF
HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT

政府抵当金庫の2024年度および 2023年度の財務諸表監査

監査報告書番号 : 2025-F0-0001 2024年11月
13日

監査局 | 監査官事務局
アメリカ合衆国住宅都市開発省

日付： 2024年11月13日

宛先： サム・バルベルデ
会長代理、政府抵当金庫協会、T

//署名済み
// 送信者： キラー・S・ホワイト
監査総監補佐、GA

件名： 政府抵当金庫の2024年度および2023年度財務諸表に関する独立監査法人の監査報告書の送付

添付書類は、米国住宅都市開発省（HUD）、検査官室（OIG）によるジニーメイ（Ginnie Mae）の2024年度および2023年度の財務諸表の監査結果、ならびに財務報告に関する内部統制および法律、規則、契約、補助金交付契約、その他の事項の遵守に関する報告書です。

私たちは、独立監査法人 Sikich CPA LLC と契約し、2024年および2023年9月30日締めジニーメイの財務諸表の監査、¹および（1）財務報告に関する内部統制、（2）法律、規制、契約、補助金交付契約およびその他の事項の順守に関する報告書の作成を依頼しました。Sikichとの契約により、米国一般に公正妥当と認められた監査基準、行政管理予算局の監査要件、米国政府会計検査院および検査総監の誠実性および効率性に関する監査マニュアルに従って監査を実施することが義務付けられていました。

Sikichはジニーメイに対する監査において、以下の報告を行いました。

- ジニーメイの2024年9月30日締めの会計年度の財務諸表は、米国で一般に公正妥当と認められた会計原則に従い、すべての重要な点において公正に表示されています。
- 実施された限定的な手続きに基づいて、2024年度の財務報告に係る内部統制に関する²重大な欠陥または重要な欠陥はありません。

¹ 2023年9月30日に終了する会計年度の財務諸表は、他の監査人によって監査されており、2023年11月13日付で発行された独立監査人の報告書では、これらの財務諸表に対して修正意見なしとの意見が表明されています。

² 重大な欠陥とは、財務報告に関する内部統制における欠陥または複数の欠陥の組み合わせであり、ジニーメイの財務諸表における重大な虚偽記載が防止または発見されず、適時に是正されない可能性が合理的に存在するものを言います。重要な欠陥とは、財務報告に係る内部統制における欠陥または複数の欠陥の組み合わせであり、重大な欠陥ほど深刻ではないものの、統治を担う者にとって注目に値するほど重要なものです。

- 2024年度の事業年度において、適用される法律、規則、契約、助成金契約の規定およびその他の事項に対する報告義務のある不遵守事項はありません。

契約に関連して、私たちはSikichの報告書および関連書類を精査し、その代表者に質問を行いました。米国において一般に公正妥当と認められる政府監査基準に準拠した財務諸表監査とは区別される当社のレビューは、ジニーメイの財務諸表または（1）財務報告に関するジニーメイの内部統制の有効性、（2）ジニーメイの法律、規則、契約、補助金交付契約またはその他の事項への準拠に関する意見を表明することを目的としたものではなく、またそのような意見を表明するものではありません。2024年11月13日付の添付の独立監査人の報告書およびそこに示された結論について、Sikichは、責任を負います。私たちのレビューでは、Sikichが米国で一般に認められた政府監査基準に、すべての重要な点において準拠していない事例を発覚することはありませんでした。

改正された監察総監法では、OIGは報告書をOIGのウェブサイトに掲載することが義務付けられています。従って、本報告書は <https://www.hudoig.gov> に掲載されます。

本報告書についてご質問やご意見がありましたら、監査ディレクターのブリタニー・ウィング（電話：(202) 320-7296）までお気軽にご連絡ください。



333 John Carlyle Street, Suite 500
Alexandria, VA 22314
703.836.6701

SIKICH.COM

独立監査人の監査報告書

監察長官
アメリカ合衆国住宅都市開発省

会長代理
政府住宅抵当金庫

政府住宅抵当金庫（ジニーメイ）の2024年度財務諸表の監査において、以下の事実が判明しました。

- 2024年9月30日に終了した会計年度の財務諸表は、米国において一般に公正妥当と認められた会計原則に準拠して、すべての重要な点において公正に表示されています；
- 当社が実施した限定的な手続きに基づく財務報告に係る内部統制に重大な欠陥はありません；
- 2024年度の事業年度において、私たちがテストした適用される法律、規則、契約、および助成金契約の規定に対する報告義務のある不遵守はありませんでした。

以下のセクションには、次の内容が含まれます：

- ジニーメイの財務諸表に関する私たちの報告書には、前任監査人による監査済みの前期財務諸表に関するその他の事項の段落、財務諸表に添付された補足情報（RSI）およびその他の情報が含まれています；また
- 政府監査基準により求められるその他の報告事項は、ジニーメイの財務報告に係る内部統制（a）およびコンプライアンスおよびその他の事項に関する私たちの報告書です。このセクションには、私たちの報告書に対するジニーメイのコメントも含まれています。

財務書類の監査に関する報告書

意見

私たちはジニーメイの財務諸表を監査を行い、その財務諸表は、2024年9月30日現在の貸借対照表、同日に終了した会計年度の米国政府の収益および費用、投資の変動、キャッシュフローに関する関連諸表、および財務諸表に対する注記（以下、基本財務諸表）で構成されています。

私たち意見としては、添付の財務諸表は、2024年9月30日現在のジニーメイの財務状況、および同会計年度の収益と費用、米国政府への投資の変動、キャッシュフローを米国において一般に公正妥当と認められた会計原則に従って、すべての重要な点において適正に表示しています。

意見の根拠

私たちは、米国において一般に公正妥当と認められる監査基準（GAAS）、米国会計検査院長官が発行する一般に公正妥当と認められる政府監査基準（GAGAS）に含まれる財務諸表監査に適用される基準、および連邦財務諸表監査の要件に関する行政管理予算局（OMB）通達24-02に含まれる指針に準拠して監査を実施しました。それらの基準およびOMBによる私たちの責任



Bulletin 24-02については、財務諸表監査における監査人の責任という小項目の報告書でさらに詳しく説明されています。私たちは、私たちの監査に関連する倫理規定に従い、ジニーメイから独立していること、およびその他の倫理的責任を果たしていることが求められています。私たちは、監査意見の根拠となるのに十分かつ適切であると判断する監査証拠を入手しました。

その他の事項

ジニーメイの2023年9月30日締め年度の財務諸表は、他の監査人によって監査され、2023年11月13日付の独立監査人の報告書では、これらの財務諸表について修正意見なしとの意見が表明されました。私たちは、ジニーメイの2023年度の財務諸表について、監査、レビュー、または手続きの適用を行う契約を締結していないので、2023年度の財務諸表に対する意見、またはその他の保証を表明するものではありません。

財務書類に対する経営陣の責任

経営陣は、以下において、責任があります。(1) 米国会計基準に従って財務諸表を作成し、公正に表示すること、(2) 米国会計基準に従ってRSIを作成、測定、表示すること、(3) 一般に公正妥当と認められた会計原則に従ってRSIを作成、測定、提示すること、(3) ジニーメイの年次報告書に含まれるその他の情報の作成と提示、およびその情報の監査済み財務諸表とRSIとの整合性を確保すること、(4) 詐欺、または過失による重大な虚偽記載のない財務諸表の作成と公正な提示に関連する効果的な内部統制の設計、実施、維持を行うこと。

財務諸表を作成するにあたり、経営陣は、全体として考慮した場合に、ジニーメイが合理的な期間にわたって継続企業として事業を継続できる能力に重大な疑義を生じさせるような状況、または事象があるかどうかを評価することが求められます。

財務諸表監査における監査人の責任

私たちの目的は、財務諸表全体が、不正によるものか誤謬によるものかを問わず、重要な虚偽表示がないか否かについて合理的な保証を得て、監査報告書に意見を表明することにあります。合理的な保証は、高いレベルの保証ではあるが、絶対的な保証ではないため、GAAS、GAGAS、およびOMBの指針に従って実施された監査が、重要な虚偽記載が存在する場合に常にこれを検出することを保証するものではありません。不正には共謀、偽造、意図的な省略、虚偽表示、内部統制の無効化などが含まれる可能性があるため、不正による重要な虚偽表示が発見されないリスクは、誤謬によるものよりも高いです。省略を含む虚偽記載は、個別、または総体として、財務諸表に基づく合理的な利用者の判断に影響を与える可能性が相当程度ある場合、重要とみなされます。

GAAS、GAGAS、およびOMBの指針に従って監査を実施するにあたり、私たちは以下の

- 監査の全過程において、専門的判断を行い、専門的懐疑心を維持すること。
- 財務諸表の重要な虚偽表示のリスクを識別および評価を行い、不正、または誤謬によるものかを問わず、それらのリスクに対応する監査手続を策定し実施すること。このような手続きには、監査意見の根拠として十分かつ適切な監査証拠を入手するために財務諸表に記載された金額および開示に関する証拠の試査が含まれます。
- 監査に関連する内部統制について理解を深め、状況に適した監査手続を策定するが、ジニーメイの財務報告に係る内部統制の有効性について意見を表明することを目的とするものではありません。従って、そのような意見は表明されていません。



- 使用された会計方針の適切性、経営陣が行った重要な会計上の見積りの妥当性を評価し、財務諸表全体の表示を評価を行うこと。
- 私たちの判断において、全体として考慮した場合、ジニーメイが合理的な期間にわたって継続企業として存続できる能力について重大な疑義を生じさせるような状況、または事象があるかどうかを結論付けること。
- 状況に応じて、当社が必要と判断するその他の手続きを行うこと。

監査の計画された範囲および時期、重要な監査結果、監査中に特定した内部統制に関する事項など、さまざまな事項について、経営陣とコミュニケーションを取ることが求められています。

必要な補足情報

OMB 通知 24-02 では、基本財務諸表を補足するために、経営陣による財務状況と分析 (MD&A) およびその他の必要とされる補足情報を提示することが義務付けられています。このような補足情報は経営陣の責任であり、基本財務諸表の一部ではないものの、OMBは、基本財務諸表を適切な業務上、経済上、および歴史的な脈に位置づけるための財務報告の重要な一部であるとみなされています。

米国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して、必要な補足情報に対して一定の限定的な手続を適用しました。これらの手続は、経営陣が情報を準備する方法および情報の比較、経営陣の回答、基本財務諸表、および基本財務諸表の監査中に取得したその他の知識との整合性を確認することを目的とする質問から構成されていました。適用した限定的な手続では、意見を表明したり、保証を提供したりするのに十分な証拠を得ることができなかったため、私たちは監査は行っておらず、また、意見を表明したり、保証を提供したりしていません。

その他の情報

ジニーメイのその他の情報には、財務諸表に直接関連しないものも含め、幅広い情報が含まれています。この情報は、追加的な分析を目的として提示されるものであり、財務諸表または必要とされる補足情報の必須部分ではありません。

ジニーメイの年次報告書に記載されているその他の情報についても、経営陣は、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対する監査報告書は含まれていません。財務諸表に対する当社の意見は、その他の情報には適用されず、それらに対する意見または保証を表明するものではありません。

財務諸表の監査に関連して、私たちの責任は、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要な不整合があるかどうか、またはその他の情報がその他の方法で重大な虚偽表示であるかどうかを検討することです。実施した作業に基づき、他の情報について重大な虚偽記載が訂正されていないと結論付けた場合、その旨を報告書に記載することが求められます。



監査基準により政府が要求するその他の報告書

財務報告に係る内部統制およびコンプライアンス等に関する報告書

財務報告に関する内部統制

ジニーメイの財務諸表の監査に関連して、以下に述べる監査人の責任に準拠し、財務報告に関するジニーメイの内部統制を検討しました。

財務報告に関する内部統制の検討結果

財務報告に関わる内部統制の検討は、以下に述べる限定的な目的に対してであり、重要な欠陥、または重大な欠陥となりうる内部統制のすべての欠陥を特定することを目的としたものではなく、またはジニーメイの財務報告に関わる内部統制の有効性について意見を表明することを目的としたものでもありません。これらの制約を踏まえて、2024年の監査の期間中、重大な欠陥であると考えられる財務報告に関わる内部統制の不備は認められませんでした。しかしながら、識別されていない重大な欠陥、または重要な欠陥が存在する可能性があります。

内部統制の欠陥とは、統制の設計または運用において、経営陣または従業員が、割り当てられた機能を通常通り遂行する中で、虚偽記載を適時に防止または発見および是正することを可能にしていない状態のことを指します。重要な欠陥とは、財務報告に関わる内部統制における欠陥、または欠陥の組み合わせであり、企業の財務諸表に重要な虚偽記載が発生した場合に、適時にこれを防止、または発見して是正することができない合理的な可能性があるものを指します。重要な不備とは、財務報告に係る内部統制における欠陥、または複数の欠陥の組み合わせであり、重大な欠陥ほど深刻ではないものの、ガバナンスを担う者にとって注目に値するほど重要なものです。

2024年度の監査において、財務報告に関するジニーメイの内部統制に不備があることを確認しましたが、これは重大な欠陥や重大な不備とは考えていません。とはいえ、これらの不備はジニーメイ経営陣に対して注意を要するものです。これらの事項については、ジニーメイの経営陣に報告済みであり、必要に応じて、別途報告します。

財務報告に関わる内部統制の検討結果の根拠

GAGASおよびOMB監査指針に従って、私たちは、ジニーメイの財務報告に関わる内部統制に関する手続きを実施しました。

財務報告に関わる内部統制に関する経営者の責任

ジニーメイの経営陣は、不正や誤謬による重大な虚偽記載のない財務諸表の作成と公正な表示に関連する財務報告について、有効な内部統制の設計、実施、および維持に対して責任を負います。

財務報告に関わる内部統制に関する監査人の責任

2024年9月30日締め会計年度におけるジニーメイの財務諸表の監査を計画し実施するにあたり、GAGASに従って、状況に応じた適切な監査手続を策定するために、私たちは、財務諸表監査に関連するジニーメイの内部統制を考慮しましたが、財務報告に関わるジニーメイの内部統制の有効性について意見表明することを目的としたものではありません。したがって、財務報告に関するジニーメイの内部統制について意見を表明するものではありません。私たちは、重大な不備、または重大な欠陥と見なされるすべての欠陥を報告することが義務付けられています。私たちは、業績情報の作成や効率的な業務の遂行に関連する内部統制など、業務目標に関連するすべての内部統制を考慮したわけではありません。



財務報告に係る内部統制の定義および固有の限界

財務報告に関わる内部統制とは、統制環境、リスクの評価と対応、統制活動、情報と伝達、モニタリングなど、統制活動に関与する人員によって実施されるプロセスを指します。その目的は、以下の合理的な保証を提供します(1) 取引は、米国で一般に公正妥当と認められた会計原則に従って財務諸表を作成できるように、適切に記録、処理、および要約され、資産は、不正な取得、使用、または処分による損失から保護されている、また(2) 取引は、予算権限の使用、規制、契約、補助金契約を管理する規定を含む、適用される法律の規定に従って実行されます。これに準拠しない場合、財務諸表に重大な影響を及ぼす可能性があります。

財務報告に関わる内部統制には固有の限界があるため、詐欺や誤謬による虚偽記載を防止または発見または是正できない可能性があります。

財務報告に関わる内部統制に関する報告書の目的

本報告書の目的は、財務報告に関わるジニーメイの内部統制についての検討範囲および手続きの結果を説明するものであり、財務報告に係るジニーメイの内部統制の有効性について意見を表明するものではありません。本報告書は、財務報告に関わる内部統制を検討するにあたり、GAGASIに従って実施される監査の不可欠な一部です。従って、この財務報告に係る内部統制に関する報告書は、他のいかなる目的にも適合するものではありません。

コンプライアンスおよびその他の事項

ジニーメイの財務諸表の監査に関連して、以下に述べる監査人の責任に準拠し、適用される法律、規則、契約、および補助金交付契約の選択された規定への準拠性を検証しました。

法令、契約、および補助金交付規約等の遵守状況に関するテスト結果

適用される法律、規則、契約、および助成金契約の選択された規定への準拠に関するわ私たちが実施したテストでは、2024年度のGAGASIに基づき報告すべき非準拠またはその他の事案は開示されませんでした。しかし、私たちのテストの目的は、ジニーメイに適用される法律、規制、契約、および補助金契約への準拠に関する意見を述べることを目的としていません。従って、私たちはこのような意見を表明することはしません。

法令、契約、および補助金交付規約等の遵守状況に関するテスト結果の根拠

私たちは、GAGASIおよびOMB監査指針に従って、コンプライアンスのテストを実施しました。

法令、規則、契約、および補助金交付規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、規則、契約、および補助金交付契約の順守に責任を負います。

法律、規則、契約、および助成金契約の遵守に関する監査人の責任

私たちの責任は、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直接影響を与える、適用される法律、規則、契約、補助金契約の選択された条項への準拠性を検証すること、およびその他の限定的な手続きを実施することである。従って、ジニーメイに適用されるすべての法律、規制、契約、および補助金交付契約の遵守状況をテストしたわけではありません。これらのテストにおいて、コンプライアンス違反が発生しても検出されない可能性があることを警告します。



法令、契約、補助金交付契約等の遵守状況等に関する報告書の目的

本報告書の目的は、適用される法律、規則、契約、および助成金契約の選択された条項への準拠に関する私たちのテストの範囲とテスト結果を記述することのみであり、準拠に関する意見を述べるものではありません。本報告書は、コンプライアンスを検討するにあたり、GAGASIに従って実施される監査の不可欠な一部です。従って、本報告書は、法令、規則、契約、および補助金交付契約等の遵守に関する事項について、他の目的には適していません。

ジニーメイのコメント

本報告書に対するジニーメイのコメントについては、添付資料A1に記

Sikich CPA

2024年11月13日バー
ジニア州、アレクサ

別紙A

監査報告書に対するジニーメイのコメント



Office of the President
425 3rd Street, SW, Fifth Floor
Washington, DC 20024
(202) 708-0926

DATE: November 6, 2024

MEMORANDUM FOR: Kilah White, Assistant Inspector General for Audit, Contracted Financial Statement Audits, Financial Audits Division, HUD Office of Inspector General (OIG)

FROM: Sam Valverde, Acting President, Government National Mortgage Association (Ginnie Mae) DocuSigned by: *Sam Valverde*

SUBJECT: Management Response to Fiscal Year (FY) 2024 Audit Report

As Acting President of Ginnie Mae, I am pleased to respond to the Independent Auditors' Report for FY 2024, conducted by Sikich on behalf of the Office of Inspector General (OIG). After acquiring CliftonLarsonAllen's federal government practice, Sikich seamlessly continued this critical audit process, allowing us to uphold our high standards of accountability and transparency for the American taxpayer. We deeply value the role of our auditors in enhancing our financial reporting's integrity, benefiting investors, borrowers, and the broader capital markets.

This year, we are proud to announce another unmodified audit opinion, a testament to the rigorous internal controls and transparency Ginnie Mae upholds. This positive outcome reflects our ongoing commitment to a robust internal control environment, strengthened by continuous investment in our financial reporting capabilities. These audit results play a vital role in maintaining trust in our guarantee, reinforcing Ginnie Mae's role in U.S. housing finance.

Our FY 2024 accomplishments underscore Ginnie Mae's impact and progress. Our operations increased the Investment of U.S. Government by \$3.05 billion, and Mortgage-Backed Securities (MBS) issuances of \$423.4 billion raised our total portfolio to an all-time high of \$2.64 trillion. This growth is fueled by our core mission within HUD to advance affordable housing and attract capital globally into the U.S. housing market.

In March, the passage of the FY 2024 funding bill provided essential support for our mission, increasing our salaries and expenses budget by 34 percent to \$54 million – the largest increase in our 56-year history. This funding has allowed us to scale our team to meet the growing size and complexity of our portfolio and operations, and address emerging risks, such as cybersecurity threats. It also enables us to modernize our securitization platform, positioning Ginnie Mae to remain competitive and responsive to market needs.

Our efforts this year were especially critical in a challenging economic environment. High interest rates presented liquidity and operational hurdles for issuers, especially in the reverse mortgage sector. To support American seniors and stabilize the reverse mortgage market, we

別紙A

監査報告書に対するジニーメイのコメント

explored the development of a new reverse securitization product, HMBS 2.0, to improve liquidity for issuers. We also modernized our Manufactured Housing MBS program to increase program participation, expanded our social impact disclosures, and continued to grow and improve our digital collateral program.

Ginnie Mae also prioritized cybersecurity, responding to rising cyber risks by expanding our cybersecurity team and platform protections. We strengthened the cybersecurity framework for issuers, introduced a new incident notification requirement, and enhanced recovery planning for major issuers. These steps support a secure, resilient MBS program and safeguard our operations, adding further value to the securities we guarantee.

Throughout FY 2024, Ginnie Mae made substantial strides in financial risk management, control environment improvements, and collaboration with our auditor, contributing to a successful and transparent audit. We remain committed to operational excellence, integrity in financial reporting, and our mission to expand affordable housing access for underserved Americans.

We look forward to ongoing collaboration with OIG and other stakeholders to continue building on the success of the Ginnie Mae MBS Program, benefiting homeowners and supporting the nation's housing finance system.

付録A

政府住宅抵当金庫
事業年度の財務報告書
2024年9月30日

政府住宅抵当金庫
事業年度の財務報告書
2024年9月30日

目次

バランスシート.....	3
米国政府の歳入と歳出、および投資の変動に関する報告書.....	4
キャッシュフロー計算書.....	5
財務報告書に関する注記.....	6

政府住宅抵当金庫

バランスシート		
	2024	2023
	9月30日	9月30日
	(単位：千ドル)	
資産：		
現金および現金同等物 拘束性現金	\$ 30,425,203	\$ 28,494,701
および現金同等物 発生手数料およびその他の未収金 受取可能な立替	1,745,248	1,683,383
金、純額 受取可能な請求権、純額	139,013	133,195
純利益	367	397
フォワードモーゲージローン、公正	53,901	59,787
価値 住宅ローン、公正価値 取得不	462,692	416,595
動産、純額	1,383,609	1,435,663
固定資産（純額） 保証資産 その他	17,978,318	19,525,649
の資産	50,095	44,574
	44,008	46,528
	8,680,509	8,352,885
	9,149	8,549
総資産	\$ 60,972,112	\$ 60,201,906
米国政府の負債および投資：		
負債：		
買掛金および未払費用	\$ 114,810	\$ 121,686
繰延負債および預金	275	401
繰延収益	636,559	608,664
住宅ローン担保証券プログラム保証における損失に対する責任	196,318	111,115
表明および保証に対する責任	-	17
住宅ローン担保証券（HMBS）の義務、公正価値	16,498,804	19,147,154
保証責任	9,632,671	9,371,617
負債総額	\$ 27,079,437	\$ 29,360,654
コミットメントおよび偶発債務（注記15を参照）		-
米国政府の投資	\$ 33,892,675	\$ 30,841,252
米国政府の投資への調整	-	-
米国政府の負債および投資総額	\$ 60,972,112	\$ 60,201,906
添付の注記は、これらの財務諸表に不可欠な部分になります		

政府住宅抵当金庫

米国政府の歳入と歳出、および投資の変動に関する報告書		
9月30日に終了する年度		
	2024	2023
(単位：千ドル)		
収益：		
保証債務による収益	\$ 855,905	\$ 824,828
住宅ローン担保証券の保証料	1,639,491	1,527,255
米国財務省証券から得た受取利息 コミットメントフィー	1,246,064	944,298
マルチクラス料金	85,615	85,221
住宅ローン担保証券プログラムおよびその他の収入	40,674	37,452
	7,742	11,534
総収益	\$ 3,875,491	\$ 3,430,588
支出：		
管理費	\$ (51,625)	\$ (46,786)
固定資産の減価償却および償却	(16,607)	(18,545)
住宅ローン担保証券プログラムおよびその他の費用	(512,033)	(477,109)
取得不動産費用（純額）	(9,181)	(8,833)
総経費	\$ (589,446)	\$ (551,273)
回収（規定）：		
住宅ローン担保証券プログラム保証のための回収（規定）		\$ 15,981
受取債権の回収（規定）、純額	\$ (85,203)	(8,446)
前払い金による損益回収（規定）純額	(12,841)	66
	(2)	
総回収（規定）	\$ (98,046)	\$ 7,601
その他の収益（損失）：		
フォワードモーゲージローン関わる評価収益（損失）、公正価値	\$ 147,859	\$ (92,138)
リバースモーゲージローンに関わる収益（損失）、公正価値	1,747,266	1,968,690
HMBS債務の取得による利益（損失）、公正価値	-	(282,679)
HMBSによる利益（損失）、公正価値	(1,244,244)	(1,996,867)
保証資産に関わる収益（損失）	(789,335)	(1,545,856)
その他利益（損失）	1,878	(460)
その他収益（損失）	\$ (136,576)	\$ (1,949,310)
経営成績	\$ 3,051,423	\$ 937,606
年初の米国政府投資		
米国政府による投資への調整	\$ 30,841,252	\$ 29,848,453
米国政府HUDによる投資の調整	-	55,193
期間初めの米国政府投資	\$ 30,841,252	\$ 29,903,646
期末時点における米国政府の投資	\$ 33,892,675	\$ 30,841,252

添付の注記は、これらの財務諸表に不可欠な部分になります

政府住宅抵当金庫

キャッシュフロー計算書		
	9月30日に終了する年度、	
	2024	2023
(単位：千ドル)		
営業活動によるキャッシュ・フロー		
業績結果	\$ 3,051,423	\$ 937,606
営業活動によるキャッシュ・フローを損益計算書と一致させるための調整：		
固定資産の減価償却および償却	16,607	18,545
住宅ローン担保証券プログラム保証引当金（回収） 受取補償金引当金（回収）	85,203	(15,981)
受取債権に対する規定（回収）、純額 貸付金に対する規定（回収）、純額 取得不動産費用、純額	12,841	8,446
公正価値によるフォワードモーゲージローンの収益/損失	2	(66)
公正価値による住宅ローン担保証券の取得の収益/損失	9,181	8,833
公正価値によるリバースモーゲージローンの収益/損失	(147,859)	92,138
公正価値による住宅ローン担保証券の収益/損失	-	531,901
保証資産に関わる収益/損失収益/損失	(1,747,266)	(1,968,690)
保証資産に関する収益/損失収益/損失	1,244,244	1,996,867
（収入）保証債務	789,335	1,545,856
住宅ローン担保証券プログラムおよびその他の費用	(246)	3,319
未収料金の増減	(855,905)	(824,828)
よびその他の未収金、純額	27,675	21,775
純利益	(5,818)	(10,369)
受取可能な償還費用、純額 取得不動産、純額	2,208,696	1,442,567
その他資産	(46,099)	(415,880)
買掛金および未払費用 繰延負債および預り金 繰延収益	(107)	(45)
	(6,574)	(4,216)
	(335)	(4,194)
	(6,876)	23,426
	(126)	(373)
	27,895	13,811
営業活動によるキャッシュ・フロー	\$ 4,655,891	\$ 3,400,448
投資活動によるキャッシュ・フロー		
公正価値による住宅ローン前払い金の返済および売却による収益		\$ 233,573
リバースモーゲージローンの返済および売却による収入、公正価値	\$ 211,991	1,524,171
取得不動産の売却および差し押さえ前の売却による収益	1,706,703	33,188
フォワードモーゲージローン債権の購入、公正価値	57,039	(31,177)
リバースモーゲージローンの購入、公正価値	(31,448)	(695,780)
固定資産購入	(701,107)	(13,628)
	(14,107)	
投資活動によるネット・キャッシュ・フロー	\$ 1,229,071	\$ 1,050,347
財務活動によるキャッシュ・フロー		
HMBS関連債務の支払い	\$ (3,892,594)	\$ (3,375,847)
財務活動により提供された（使用された）純現金	\$ (3,892,594)	\$ (3,375,847)
現金及び現金同等物の純増減額	\$ 1,992,368	\$ 1,074,948
現金および現金同等物、年初残高	30,178,083	29,103,136
現金および現金同等物、期末残高	\$ 32,170,451	\$ 30,178,084
非現金取引に関する補足開示事項		
公正価値による前払住宅ローンからの非現金譲渡、正味受取債権		\$ 32,713
リバースモーゲージローンからの非現金譲渡、公正価値で債権受取額、純額	\$ 14,772	1,427,345
非現金取引 フォワードモーゲージローンからの取得不動産への公正価値による振替、純額	2,201,488	3,897
非現金取引 リバースモーゲージローンからの取得不動産への公正価値による振替、純額	4,700	23,470
未収利息を含む、投資目的で保有する住宅ローン債権からの振替	49,916	(1,807,939)
住宅ローン、公正価値	-	
立替払い可能な未収金からの振替、フォワードモーゲージローンへの純益、公正価値	-	(35,010)
添付の注記は、これらの財務諸表に不可欠な部分になります		

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

財務報告書に関する注記

注記1：実体と任務

政府住宅抵当金庫（ジニーメイ）は、1968年に全米住宅法第3条の改正により、米国住宅都市開発省（HUD）内の米国政府全額出資法人として設立されました。ジニーメイは政府機関であるため、連邦税および州税が免除されています。ジニーメイは、連邦政府保証付きまたは政府保証付きの住宅ローンを担保とする住宅ローン担保証券（MBS）の元利金（P&I）をMBSの投資家にタイムリーに支払うことを保証します。米国政府の十分な信用を背景とする保証においては、二次抵当権市場の流動性を高め、米国およびその領土に所在する不動産への投資家から、住宅ローン融資のための新たな資金源を惹きつけます。市場におけるその役割により、適格な借り手は、さまざまな住宅ローン商品に信頼性の高いアクセスが可能となります。

ジニーメイは、MBSプログラムを通じて、以下のグループを支援しています：

- 初めての住宅購入者；
- 低・中所得層世帯；
- 農村部やその他の地域における、信用供与が限られている借り手；信用履歴のない若い専門家；信用スコアが低い借り手；
- 頭金がほとんどない、あるいはまったくない勤労者世帯；収入に対する負債比率が高い借り手；
- 集合住宅や病院の建設や改修；住宅や支援サービスを必要とする高齢者；および

ジニーメイは、連邦住宅局（FHA）、退役軍人省（VA）、米国農務省（USDA）、公営インディアン住宅局（PIH）などの政府機関による保険または保証を、保証付きMBSの担保となるすべての住宅ローンに義務付けています。ジニーメイは直接融資の組成、購入、または保証のいずれも行っておりません。

ジニーメイは、単一クラスの証券商品として、ジニーメイI MBSとジニーメイII MBSの2つの構造を提供しています。

- ジニーメイI MBSは、各投資家に月々の元利払いを提供するパススルー証券です。これらは、単一の発行者によって提供される、満期および金利が類似した住宅ローン債権の集合体です。
- ジニーメイII MBSは、ジニーメイI MBSと類似していますが、複数の発行体および単一発行体のプールを認める。これらは、変動金利（ARM）、組立て住宅ローン、住宅資産転換融資（HECM）の証券化を許可し、ジニーメイ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者が、二次住宅ローン市場に参加することを可能にしています。

ジニーメイは、さまざまなローン融資ニーズと異なる発行者の取り組む能力に対応するために、以下の4つのプログラムを設立しました。

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

- **一戸建てプログラム** - FHA、VA、USDA、および PIH のローン保険プログラムを通じて組成された一戸建て住宅の購入、建設、または改築を目的とした一戸建て住宅ローンで構成されます。
- **集合住宅プログラム** - 集合住宅、病院、介護施設、介護付き住宅の購入、建設、改築を目的とした、FHAおよびUSDA保証付きローンで構成されます。
- **住宅資産担保証券 (HMBS) プログラム** - FHAによる保険付きリバースモーゲージローンで構成される；また
- **住宅ローンプログラム** - FHAのタイトルI住宅ローンプログラムにより保証されたローンのプールで構成されます。

ジニーメイは、プラチナ証券および不動産担保ローン投資 (REMIC) 証券という2つのマルチクラス証券商品構造を提供しています。

- ジニーメイ・プラチナ証券は、ジニーメイMBSを組み合わせて新たな単一証券として形成されます。プラチナ証券は、固定金利証券およびジニーメイMBS証券の両方から構成することができます。MBS投資家に対して、より高い市場効率性と業務効率性を提供し、ストラクチャード・ファイナンス、レポ取引、一般取引に利用される可能性があります。
- REMIC証券は、元本残高、金利、平均残存期間、期限前償還特性、および最終償還日が異なるクラスに対して、MBSの元本および金利の支払いを行います。REMIC証券は、さまざまな投資家のニーズに応える証券を発行者が柔軟に作成することを可能にします。元本および利息の支払いは、異なる満期、異なる優先順位または劣後性、またはその他の特性を持つクラスを作成するために、異なる支払ストリームに分割されま

注記2：重要な会計方針の概要

以下の開示事項は、特に記載のない限り、現在、ジニーメイが会計方針に従って行っている慣行に関するものです。

一覧の基盤：ジニーメイの機能通貨は米ドルであり、添付の財務諸表は同通貨で作成されています。財務諸表は、別段の記載がない限り、米国において一般に公正妥当と認められた会計原則 (GAAP) に準拠しています。

継続企業：添付の財務諸表は継続企業を前提として作成されていて、ジニーメイの継続企業の前提に関する不確実性による調整は含まれていません。

見積りの使用：米国の一般会計原則に準拠した財務諸表の作成には、資産および負債の報告額、財務諸表日付における偶発資産および負債の開示、表示期間における収益および費用の報告額、および添付注記における関連開示に影響を与える経営陣による見積りおよび仮定の設定が必要となります。ジニーメイは、これらの見積りや判断を継続的に評価し、その評価は、経験、過去の状況、現在の状況、および将来見込まれる状況、第三者による評価、およびジニーメイが状況に応じて妥当であると考えられるその他のさまざまな想定に基づいています。これらの見積りの結果は、資産および負債の帳簿価額の判断を行うための基礎となるほか、コミットメントおよび偶発債務に関する会計処理を特定し評価する際にも使用されます。

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

ジニー・メイは、固定資産（純額）およびモーゲージ・サービシング権利（MSR）、取得不動産（純額）、受取請求金（純額）、その他のローン関連受取金、保証資産、保証債務、HMBS債務（公正価値）、表明保証責任、住宅ローン担保証券プログラム保証損失責任、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）などの特定の金融商品の評価を含むがこれらに限定されない、さまざまな分野で重要な見積りを行っています。実際の結果は、これらの見積もりとは異なる場合があります。

公正価値測定：ジニー・メイは、特定の資産および負債の初期認識、経常的および非経常的な特定の資産の定期的な再測定、および特定の開示について、公正価値測定を使用しています。公正価値とは、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け取る価格、または負債を移転するために支払う価格（出口価格）と定義されます。ジニー・メイは、観察可能なインプットを最大限に利用し、観察不能なインプットの利用を最小限に抑える出口価格に基づいて公正価値測定を行っています。

公正価値オプション：会計基準編纂書（ASC）825金融商品における公正価値オプションにより、取得した貸付金などの特定の金融資産および負債を公正価値で報告することが認められています（未実現損益は、米国政府の収益および費用明細書および投資の変動に営業活動として分類される関連キャッシュフローとともに報告されます）。2022年10月1日より、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、公正価値によるフォワードモーゲージローンを含むモーゲージローン、公正価値によるリバースモーゲージローン、公正価値による住宅ローン担保証券義務を適用しています。

自然災害：ジニー・メイのプールローンおよび非プールローン、または不動産が所在する地域において、ハリケーン、熱帯性暴風雨、山火事、洪水、その他の大規模な災害などの重大な自然災害が発生した場合、私たちの財務状況および業績に悪影響を及ぼす可能性があります。予測不可能な自然災害により、ジニー・メイが所有する物件が損害を被ったり、破壊されたりする可能性があると同時に、借り手が元利支払いを継続する能力に悪影響を及ぼす可能性があり、ジニー・メイのプログラムの保険会社がすべての損失を補償しない可能性があるため、信用損失の可能性が高くなります。さらに、自然災害などの重大な混乱を引き起こす事象が発生した場合、発行者のポートフォリオが被災地域に高度に集中している場合、発行者に悪影響が及ぶ可能性があります。これは発行者のデフォルト確率の上昇につながり、ジニー・メイが発行者の役割を担わなければならない状況になる可能性があります。そうした場合、ジニー・メイは発行者のすべての権利と義務を引き継ぐ必要が生じ、MBS投資家への元利金の支払いを適時に実施することも含まれます。最後に、自然災害は、繰上返済率やデフォルト率などの重要なモデリング入力や主要な経済的仮定に悪影響を与えることを通じて、保証資産およびMSR資産の評価に悪影響を及ぼす可能性があります。

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）およびマスター・サブサービサー（MSS）ならびに、ジニー・メイの代理として証券の受託者および管理者が保有する現金で、ジニー・メイにはまだ調達されていないもの（未達預金）で構成されています。現金同等物は、当初の満期日が3ヶ月以内の米国財務省短期証券で構成されています。現金による収入、支出、投資活動は米国財務省によって処理されます。制限付き現金として分類されていない現金はすべて、

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

発行者の債務不履行¹、終了および消滅²が発生した場合に利用可能です。

米国財務省資金：米国財務省によるジニーメイの予算支出権限を表し、米国財務省におけるジニーメイの口座の合計額です。

未達預金：ジニーメイにの代わりに、MSSおよび証券の受託者兼管理者によって回収された、報告期間の終了時点で、ジニーメイによる受領、またはHMBS保有者への送金がまだ行われていない保管口座にある元本、利息、およびその他の支払いです。

米国財務省短期証券：ニューヨーク連邦準備銀行から入手した合成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、米国財務省短期証券を含め、公債局で記帳形式で管理されています。米国財務省短期証券は、額面金額に対して適用される利率が明記され、翌営業日の満期日で発行されます。これらの短期証券は取得原価で評価されており、これは公正価値に近似しています。このような有価証券の受取利息は、米国政府の収益および費用、および投資の変動に関する明細書の米国債券の受取利息に含まれています。

制限付き現金および現金同等物：現金および現金同等物は、法令、規則、契約、またはジニーメイの意向表明書によって資金の使用が法的に制限されている場合、制限付きと分類されます。制限には、法的に制限された預金、他者との契約、または特定の預金に関する事業体の意向表明などが含まれる場合があります。また、制限付き現金および現金同等物には、株主から回収されていないP&I支払い、および適切な申請が決定されるまで仮定期口座に保管されている未充当預金も含まれます。制限付き現金残高は、制限付き現金および現金同等物として、別の項目に計上されます。ジニーメイは、行政管理予算局（OMB）から、制限付き現金のある部分を米国財務省短期証券に投資することを承認されていて、ジニーメイはこれらの投資から得られる利息収入を受け取る権利があります。

エスクロー資金（MBS 証書保有者、または抵当権設定者の信託）：エスクロー資金は、抵当権設定者の税金、保険、および関連項目の支払いのために信託で保有されます。これらの資金はMSSによって集められ、ジニーメイがアクセスできない預託機関で保管されています。このエスクロー資金残高は、2024年9月30日現在および2023年9月30日現在で、それぞれ、2190万ドルおよび2170万ドルであり、MSSが提出した金額を表しています。エスクロー資金は、ジニーメイが所有、投資、管理するものではありません。現在、ジニーメイは、経済的利益を受け取っておらず、将来的にも受け取ることはなく、またエスクロー口座の資金からジニーメイに付随するリスクや報酬はありません。そのため、エスクロー資金はジニーメイの貸借対照表には含まれません。

未収料金およびその他の債権：ジニーメイの未収料金およびその他の債権には、主に未収保証料が含まれます。保証料は、保証された未決済証券の未払い元本残高（UPB）の合計額に基づいており、発生した月に

¹ 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発行者の義務の不履行または履行不能を指します。

² 償却は、デフォルトとなった発行者のプール住宅ローンに関する権利、権原、および利益がジニーメイに引き継がれた時点で発生します。ジニーメイは、デフォルトが発生した後に、別の発行者に住宅ローン債権を売却行ったり、発行者から権利、権原、および利益を継承したりすることがあることに留意してください。

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

計上されます。保証料については、注記4：財務保証およびオフバランスシートに計上されない金融商品に記載されています。

ジニーメイは、主に詐欺や偽請求を理由とする特定の被告に対する刑事訴訟に関連する裁判所の命令による犯罪被害弁償金の指定受取機関です。米国地方裁判所は、支払いの受理、被害者への賠償金の分配、および負債の追跡を行う責任を負います。ジニーメイは、これらの債権は回収の見込みがなく、実現可能な純資産価値はないと判断しました。この評価は、被告からの債務の回収優先順位におけるジニーメイの位置づけ、これらの口座の回収に関する過去の実績、およびこのカテゴリーの債権回収における米国政府の全体的な過去の実績に基づいて実施されます。

債権、純額：債権、純額は、保険または保証機関（FHA、VA、USDA、およびPIH）に譲渡された不動産からの債権、およびそのような保険または保証機関からジニーメイに支払われるべき金額を表しています。受取債権は、主に以下の構成要素で構成されています

ショートセール債権： 抵当権実行に代わる方法として、物件は合意した価格で売却されますが、その純収益は物件に対する先取特権によって担保された債務を上回りません。従って、空売りによる収益は、住宅ローンを完済するには不十分であることが多いです。ジニーメイのMSSは、延滞、担保不動産の評価額、および担保不動産の市場地域などの住宅ローンに対する要因を分析し、ショートセールが可能なローンを特定します。ショートセール取引は、ジニーメイの発行およびポートフォリオ管理部門

（OIPM）によって分析および承認されます。FHAが保証付きローンで、担保物件がショートセールで売却された場合、FHAは通常、債券レートによる延滞利息（最初の2か月分を除く）とともに、売却により得られた収益と住宅ローンおよび延滞利息の契約総額との差額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会社です。VA、USDA、PIHの保証付きローンにおけるショートセールは、債権回収額が、それぞれの機関のガイドラインに従って決定される同様のプロセスに従います。ジニーメイは、不足額の返済を保険会社または保証会社から受けるまでの間、ショートセール債権を記録します。

抵当権実行不動産： MSSが、それぞれの管轄区域における抵当流れ手続きが完了した住宅用不動産物件の所有権を取得した場合、または抵当権設定者が抵当流れ手続きに代わる証書、または同様の法的合意の完了によりローンを返済するために、MSSを通じて抵当権実行不動産のすべての権利をジニーメイに譲渡した場合に、ジニーメイは抵当権実行不動産を記録します。これらの不動産は、取得された不動産とは異なり、ジニーメイは、MSSを通じて不動産をマーケティングおよび販売するのではなく、保険または保証機関に不動産を譲渡することを意図しています。請求された資産は、保険、または保証機関から回収が見込まれる貸付残高の金額に基づいて測定されます。

債権譲渡請求権： HMBS発行体の消滅の場合、ジニーメイは、関連するリバースモーゲージローンの未払い元本残高が最大請求額（MCA）の98%以上となった時点で、証券化プールからリバースローンを買戻すことにより、取得したHMBSポートフォリオを管理します。証券化プールから購入されたローン債権は、FHA保険プログラムの要件に従ってFHAに割り当てられ、保険会社としてFHAから回収が見込まれるローン残高の未払分は、譲渡債権として認識されます。

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

請求債権引当金：請求債権が確定すると、ジニーメイは定期的に、統計モデルを活用して回収可能性の評価を行い、この統計モデルには、保険、または保証を行う機関のガイドラインに基づく予想回収額と、ジニーメイの過去の損失実績が組み込まれています。ジニーメイは、ポートフォリオ内の予想される回収不能額を表す引当金を計上しています。引当金を差し引いた請求額は、ジニーメイが回収可能と判断した額になります。

請求債権引当金には、償却、回収、および保険会社、または保証機関から回収不能と見なされた金額の影響が含まれています。初期認識の際には、保険会社から回収可能な金額が債権として計上され、回収不能な超過額は、対応する引当金から控除されます。

貸倒償却：損失が確定すると、ジニーメイは該当する引当金に対して回収不能な金額を損失処理する。

回収：受け取った請求権の金額が請求権の帳簿価額を上回る場合、ジニーメイは超過分を以前に償却された金額（すなわち、回収）に充当し、残額は米国政府の収益および費用ならびに投資の変動に関する計算書上の利益として認識されます。

前払い金、純額：前払金は、MBS保有者へのP&I支払いの適時性に関するジニーメイの保証を履行するためにMSSに支払われるパススルー支払いおよびHECMポートフォリオのサービス提供のためにMSSに支払われる余剰資金を表し、それには予定および予定外の引き出し、返済可能な前払い金、借り手に代わって支払われるFHAの月払い保険料およびローン買い取りに対するHMBS投資家への支払いが含まれます。ジニーメイは、経営陣が前払金を回収できないと判断した範囲で、前払金の純額を引当金として計上します。この引当金は、住宅ローン保険、または保証による回収見込額を、定められた保険料率または保証料率、ジニーメイの回収実績、その他の経済的要因に基づいて算出します。

取得不動産、純額：ジニーメイは、担保不動産の市場性のある権利を取得し、抵当権実行手続きが完了した場合、または抵当権者が抵当権実行手続きの完了、抵当権実行手続きに代わる証書、またはその他の類似の法的合意を通じてローンを完済するために、住宅用不動産のすべての権利をジニーメイに譲渡した場合に、取得不動産を認識します。これらの資産は、「抵当権実行不動産」とは異なり、保険または保証機関に譲渡されることはなく、MSSが売却のために物件を市場に出している間、ジニーメイが所有権を保持します。

ジニーメイは、最初に取得した不動産を売却費用控除後の公正価値で評価します。しかし、取得時には、売却費用見込額控除後のローン公正価値と取得不動産公正価値の差額は、米国政府の収益および費用明細書および投資の変動明細書において、公正価値によるフォワード・モーゲージ・ローンの利益（損失）、または公正価値によるリバース・モーゲージ・ローンの利益（損失）として計上されます。

ジニーメイはその後、取得した不動産を、帳簿価額、または公正価値から売却費用を差し引いた額のいずれか低い方で評価します。その後の帳簿価額から売却費用見込額を差し引いた公正価値への評価損（保有期間評価損）は、評価引当金を通じて認識され、取得原価に相殺する費用として計上されます。評価引当金を通じて以前に認識された累積損失額を上限として、売却費用見積額を差し引いた公正価値のその後の増加分は、米国政府の収益および費用明細書および投資の変動明細書において、取得不動産費用として純額で認識されます。

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

ジニーメイは、取得した不動産の売却損益を売却収入の純額と帳簿価額の差額から、保険または保証機関からの回収可能額を差し引いた額として計上しています。これらの利益および損失は、純額による米国政府の収益および費用、投資の変動に関する報告書において、取得不動産費用として認識されます。

取得不動産のその後の材料開発および改良費用は資産計上されます。その他の抵当権実行後の費用は、取得した不動産の費用として、米国政府の収益および費用、投資の変動に関する明細書に計上されます。

固定資産、純額：ジニーメイの固定資産は、ハードウェアとソフトウェアで構成されています。ジニーメイは、ASC 350-40無形資産 - のれんおよびその他 - 社内利用ソフトウェアおよびASC 360有形固定資産の指針に基づき、費用を計上しています。固定資産への追加は、改良、新規購入品、および改良工事から構成されています。購入したソフトウェアは取得原価で計上され、その見積耐用年数にわたって定額法により償却されます。

ソフトウェア開発費の資産計上は、ソフトウェアが社内利用目的である場合、に準拠して行われますASC 350-40無形資産 - のれんおよびその他 - 社内利用ソフトウェア。ソフトウェアの技術的な実現可能性がアプリケーション開発の初期段階で確立された後、主に開発中の給与および関連給与費用、および独立請負業者の費用を含むソフトウェア開発費用は資産計上されます。アプリケーション開発（社内使用ソフトウェア）に先行して発生した研究開発費は、発生時に費用計上されます。ソフトウェア開発費は、使用可能となった日から定額法によりプログラムごとに償却されます。2024年9月30日に終了した年度、または2023年9月30日に終了した年度では、ジニーメイは、販売目的のソフトウェアを開発していません。

ジニーメイは、資産が使用可能となった時点から3年から5年間にわたって定額法でハードウェア資産を減価償却しています。通常の修理およびメンテナンスにかかる費用は、発生時に費用として計上されます。

ジニーメイは、ソフトウェア資産を、その資産が意図した用途に利用可能となった時点から3年から5年間にわたって定額法で償却しています。ジニーメイは、資本化された費用が償却される見積耐用年数を決定し、定期的に見直します。ジニーメイは、耐用年数が限られている無形資産を含む長期性資産の帳簿価額について、資産の帳簿価額が回収できない可能性を示す事象や状況の変化が生じた場合いつでも、その回収可能性を評価します。ジニーメイは、このような資産の回収可能性を当該資産からの割引前のキャッシュフローの予想に基づいて評価します。割引前の将来予想キャッシュフローの合計が資産の帳簿価額を下回る場合、公正価値と帳簿価額の差額について減損損失が認識されます。注記11：固定資産、純額を参照し、追加情報を確認してください。

モーゲージ・サービシング権利：MSRIは、発行者のジニーメイ保証プールローンポートフォリオが終了し消滅した場合に、その住宅ローン債権の回収業務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、複数のMSSと契約し、プールされた住宅ローン債権のサービシング業務を提供しています。サービス業務には、ローン返済金の回収と送金、抵当権者からの問い合わせへの対応、P&I支払いの報告、固定資産税や保険料の支払い用に保管資金を管理、延滞者へのカウンセリング、抵当権実行と不動産処分に関する監督、およびローンの管理全般が含まれます。ジニーメイは、MSSがプールされた住宅ローン債権から回収したP&Iの各月分割払い額の金利部分に基づいて、

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

毎月サービシング手数料を受け取ります。ジニーメイは、MSSが当月中に回収し、翌月にジニーメイに送金したP&I支払いに基づくサービシング手数料の収益を計上しています。ジニーメイは、ローンのサービシングに対する対価として、MSSにサブ・サービシング費用を支払います。

ASC 860：譲渡およびサービシングに従い、ジニーメイは、終了し消滅した発行者のジニーメイ保証プールローンポートフォリオを継承するたびに、サービシング資産（または負債）を計上しています。MSR資産（または負債）は、サービシング業務の遂行に対する債権回収代行会社の適切な報酬を上回る（または下回る）ことが予想されるサービス業務の利益（またはコスト）を表しています。適正な補償額の決定は市場の概念であり、ジニーメイのサービス提供コストとは独立して行われます。従って、ジニーメイによる適正な補償額の決定は、市場で現に発行している発行体が要求する補償額に基づいています。通常、サービシングの利益は、サービシングを行うことに対する十分な報酬となることが期待され、契約はサービシング資産をもたらします。しかし、サービス提供の利益がサービス提供の遂行に見合うだけの十分な補償とならない場合、契約はサービス提供の義務を負う結果となります。

ジニーメイは、MSR資産の処分または将来のMSR負債の決済から実現される可能性のある正味実現可能額または市場価値をより適切に反映させるため、MSRを公正価値で報告しています。*ASC 820：公正価値測定に準拠し*、ジニーメイはMSRの公正価値を決定するために、将来の純サービシング収入の見積もりを現在価値に換算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。評価方法は、期限前償還率、ローンのサービス費用、契約上のサービス手数料収入、付随収入、エスクロー口座収益、延滞率、割引率を含む、主要な経済前提条件とインプットを考慮に入れています。加えて、MSRは、信用損失を含む、終了および消滅した発行者のポートフォリオの基礎となるローンの将来予想キャッシュフローも考慮しています。割引率は、MSRの公正価値を推定するために、予測キャッシュフローの現在価値を推定することを目的として使用されます。割引率の想定は、資産の種類ごとの相対的なリスクを調整した市場の要求収益率を反映しています。取得時に、ジニーメイはMSRを公正価値で測定し、その後、公正価値の変動を米国政府の収益および費用ならびに投資の変動に関する明細書に計上して、MSR資産または負債を再測定します。

ジニーメイのMSRポートフォリオは、FHA、VA、USDA、およびPIHが保証する、担保の種類や融資承認基準が類似したローンで構成されています。これらのローンはリスク特性が類似しているため、ジニーメイは一戸建て集合住宅用MSRと集合住宅用MSRを特定しています。そのため、MSRはプールレベルで評価されますが、集約クラスレベルでは純額ベース（資産運用または負債）で表示されます。2024年9月30日および2023年9月30日時点での、ジニーメイのMSR残高は、それぞれ572.7千ドルおよび307.5千ドルであり、バランスシート上のその他の資産に含まれています。

買掛金および未払費用：ジニーメイの買掛金および未払費用には、業務サイクルに入った項目に対する義務、例えば、未払いの有給休暇やその他の未払い金などが、一般的に含まれます。ジニーメイが負担した金額で、対象期間の末日に未払いとなっているものは、買掛金および未払費用として計上されます。

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

将来の予算措置によって賄われる。取得されなかった年次休暇の費用に充当する現行、または前期の予算が利用できない場合、将来の資金源から資金が調達されます。病気休暇およびその他の種類の休暇は取得した時点で費用計上されます。有給休暇残高はHUDから支給され、バランスシートの未払金および未払費用に含まれています。

その他：MSSおよび第三者ベンダーが提供するサービスの取得に発生した手数料の未払金、未請求の証券保有者への支払い、および発行者責任料の移転に伴う返金債務を含みます。月末時点で費用が支払われたかに関わらず、ジニーメイは、米国のGAAPの下で要求されている通り、費用が発生した時点で費用計上することを目的として、見積りおよび判断を行います。

買掛金および未払金残高は、原価で計上され、それぞれのバランスシートにて公正価値を近似します。

繰延負債および預り金：ジニーメイの繰延負債および預り金は、主に、ローンの繰上返済、縮小、および借り手からの返済による制限付き現金受領を表しています。これらの領収書は、MBS投資家への支払いのためにMSSに直接払い戻されなければなりません。

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異なります。

- **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った保証料を表し、早期終了による打ち切りがない限り、証券の加重平均契約期間にわたって均等に収益に繰り延べられ、償却されます。
- **繰延収益 - コミットメントフィー**：繰延コミットメントフィー収益は、ジニーメイの履行義務の完了前に受領した支払いを表します。コミットメントフィーの収益は、ジニーメイがその履行義務を完了するか、コミットメント権限が失効するまで、時間をかけて収益として認識されます。

詳細は、注記12：**顧客との契約による収益および繰延収益**を参照してください。

表明および保証（買戻契約）：ジニーメイは、MSRまたはローン・ポートフォリオの売却など、原ローンに関連する一定の表明および保証を提供する事業取引および契約を締結することがあります。これらの契約上の誓約に違反があった場合、ジニーメイは特定のローンを買戻すか、その他の補償を行うことを求められる可能性があります。ジニーメイがローンを買戻すか、その他の補償を行うことが求められる可能性が高い場合、ジニーメイは、これらの義務から生じる損失の可能性を認識します。このような義務から損失の可能性が生じ、それが合理的に可能であると評価された場合、ジニーメイは予想損失額を開示します。買戻契約は、初期およびそれ以降の期間において、ASC 450-20：**偶発事象 - 損失の偶発事象に基づき測定**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、保証に関連する予想信用損失を認識します。

ジニーメイの表明および保証残高に対する責任の詳細については、注記13：**損失引当金**をご参照ください。

住宅資産変換抵当証券担保証券、公正価値：HMBS債務、公正価値は、ジニーメイがHMBS発行消滅事象で取得したプールされたHECMローン

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

資産に関連する債務を表します。証券化されたHECMローンはジニーメイによって担保付借入金として計上されるため、ジニーメイがHMBS発行者としての役割において履行する義務を負うHMBS証券保有者へのパススルー支払いの債務は、ジニーメイの貸借対照表に公正価値で負債として計上され、HMBS債務に公正価値として参照されます。

HMBS債務の公正価値の決定方法の詳細については、注記10：公正価値測定を参照してください。

収益および費用の認識：ASC 606：顧客との契約から生じる収益は、ジニーメイと顧客との契約から生じる収益およびキャッシュフローの性質、金額、タイミング、不確実性に関する情報開示の原則を定めています。ASC 606は、ジニーメイに対して、顧客への約束されたサービスの移転を履行義務が完了したと認識されたサービスと交換して受け取った対価を反映した金額で収益を認識することを要求しています。履行義務は、一定期間にわたって、または特定の時点で充足される可能性があります。一定期間にわたって充足される履行義務からの収益は、ジニーメイが契約に基づき約束した残りのサービスと比較した、ジニーメイが現在までに移転したサービスの顧客価値の測定に基づいて認識されます。履行義務が履行された時点で認識される収益は、顧客が約束されたサービスの支配を獲得した時点で認識されます。コミットメントフィー、不動産担保ローン投資（REMIC）の修正および交換（MX）の組み合わせ料金、および発行者責任の移転、新規発行者申請、証書処理、合意確認料などの特定のMBSプログラム料金は、これらの収益がジニーメイと発行者（すなわち、ジニーメイの通常の業務における顧客）との契約によるものであるため、ASC 606の対象となります。ASC 606のガイダンスは、ASC 310：債権、ASC 860：譲渡およびサービス、およびASC 460：保証の範囲内の金融商品およびその他の契約上の権利または義務を除く、顧客とのすべての契約に適用されます。そのため、住宅ローン貸付金に関わる受取利息、米国財務省証券に関わる受取利息、保証債務に関わる収益、MBS保証料、REMICおよびプラチナ証書に係る保証料、ならびに特定のMBSプログラムおよびその他の手数料は、他のGAAP要件に従って認識され、ASC 606の適用範囲から除外されます。

ASC 606の適用範囲における収益の分解については、注記12：顧客との契約から生じる収益および繰延収益を参照してください。

ジニーメイは、以下の収益源を認識しています。

- **フォワードモーゲージローンによる受取利息** - フォワードモーゲージローンによる受取利息は、公正価値による財務諸表の項目であるフォワードモーゲージローンによる損益に含まれます。ジニーメイは、基本となる住宅ローンの契約金利で融資の金利を発生させます。前払いされた利息は、受領時に繰延収益として認識されます。
- **リバースモーゲージローンによる受取利息** - リバースモーゲージローンによる受取利息は、公正価値による財務諸表の項目において、リバースモーゲージローンの損益に含まれます。ジニーメイは、基礎となるリバースモーゲージの契約金利でリバースモーゲージローンの金利を発生させています。
- **米国財務省証券の受取利息** - ジニーメイは、米国財務省の一夜物証書に関連する米国債の受取利息を得ています。計算されていました。

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

2018年以前は、ジニーメイは運用されていない資金についても利子を獲得、また徴収して、OMBが提供する信用助成計算（GSC2）の該当するバージョンを使用して2018年9月、米国財務省は、融資基金における未投資資金の利息徴収に関する規則を明確化しました。米国財務省との追加の話し合いと説明により、ジニーメイは、1990年の連邦信用改革法に従って署名された借入契約書なしでは、運用されていない資金から利息を得る権利がないことが明らかになりました。ジニーメイは、1990年連邦信用改革法の規定に完全に準拠しているか否か、OMBおよび法律顧問と継続的に協議を実施しています。ジニーメイとOMB間での問題の解決が保留されているため、米国財務省とジニーメイは、問題が解決するまで、ジニーメイは、未投資資金の利息を得たり、または徴収したりしないことで合意しました。米国財務省による未投資資金の利息収入と徴収に関する新しい基準により、2024年9月30日に終了した年度の未投資資金から利息収入は発生せず、認識もされませんでした。現在では、ジニーメイに対する1990年連邦信用改革法の適用可能性については不透明であり、将来的にジニーメイが、このような金利の支払い、または獲得を義務付けられるか否か不透明です。

- **保証債務による収入** - ジニーメイは、関連したMBSプールの残りのUPBIに基づいて、保証債務を収益に償却します。
- **住宅ローン担保証券の保証料** - ジニーメイは、各MBS住宅ローン・プールに対して、そのプール残高の割合に基づく保証料を毎月受け取ります。Ginnie MaeによるMBSの保証に対して受け取った手数料は、収益として計上されます。
- **コミットメントフィー** - ジニーメイは、発行者から提出されたコミットメント権限利用申請の審査および承認サービスを提供することと引き換えに、コミットメントフィーを受け取ります。このサービスにより、承認された発行者は、ジニーメイが保証するMBSに住宅ローンをプールすることができます。
- ジニーメイは、プール処理機関（PPA）という第三者機関を利用して、発行者がプールまたはローンパッケージを発行し、発行を承認するのに十分な権限を有しているか否かを判断します。ジニーメイは、PPAのサービスを指示し、PPAがジニーメイの代理として遂行するサービスを最終的に履行する責任を負っているため、発行者から徴収した総額に基づいてコミットメントフィー収益を認識しています。
- コミットメントフィーの総額は、発行者がコミットメント権限を最初に要求した時点で決定され、支払われます。コミットメントフィーの収益は、使用されたコミットメント権限の量に依存しており、金利の変動によって影響を受けます。コミットメントフィーの収益は、発行者がコミットメント権限を行使するにつれて、時間をかけて収益として認識され、ジニーメイの履行義務が完了したことを意味します。コミットメントフィーの残高は、サービスが利用されるか、または有効期限が切れるまで、いずれか早い時点で繰り延べられます。失効したコミットメント・オーソリティから生じた手数料は発行者に返還されず、収益として計上されます。

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

保証料はREMICスポンサーが支払うもので、取引の元本残高の合計額に基づいて算出されます。早期終了により繰り上げ償却される場合を除き、繰延べられ、また有価証券の加重平均契約期間にわたって均等に収益に償却されます。繰延REMIC保証料収入は、担保が終了して時点で、全額認識されます。

MXの組み合わせ手数料によって、発行時にスポンサーがREMICおよび/またはMX証券を組み合わせることが可能になります。ジニーメイは、スポンサーからMXの組み合わせが要求された場合、管理サービスを提供します。スポンサーが許可する組み合わせはすべて、目論見書補足の組み合わせスケジュールに記載されています。MXの組み合わせ手数料は、事務管理サービスが完了した時点で（すなわち、REMICおよび/またはMX証券の組み合わせ時に）、即時に収益として計上されます。REMIC MXの組み合わせ料による収益は、サービスの需要に左右され、金利環境の影響を受けます。

プラチナ証書に対して受け取った保証料は繰り延べられ、有価証券の加重平均契約期間にわたって均等に収益に計上されます。

- **住宅ローン担保証券プログラムおよびその他の収入** - ジニーメイは、発行者の責任の移転、新規発行者の申請、確認契約料、証明書処理、住宅ローン管理、および民事上の金銭的制裁を含めて、MBSプログラム関連の手数料を収入として認識しています。

発行者責任料の移転は、MBSに関連する発行者の権限の委譲要請に対する審査および承認サービスを提供することに対して、ジニーメイが受け取る、一度限りの前払い料金です。譲渡人および譲受人は、ジニーメイが承認した後でも、譲渡が完了するまではいつでも譲渡を拒否することができ、その場合は手数料の払い戻しが必要となります。そのため、プールへの移行が完了するまで、対価の全額が拘束されます。発行者責任手数料の移転は、ジニーメイの履行義務が完了し、制約に関する不確実性が解消された時点で（すなわち、プール移転が完了した時点で）、返金債務として計上され、収益として認識されます。

新規発行者申請料、承認契約料、および証書取扱手数料は、MBSプログラムに関連する各種サービス提供に対して、ジニーメイが受け取る返金不可の1回限りの前払い金です。これらのサービスには、ジニーメイによるMBS発行者としての認可申請の審査、発行者によるサービシングの担保権設定を許可する承認契約の承認、および担保権所有の証拠の提供などが含まれます。ジニーメイの履行義務はジニーメイは、その他にもさまざまな手数料を受領しており、支払いが確認された時点で収益として計上されます。ジニーメイの支出は3つのグループに分類されます：

- **管理費** - 管理費の主な内訳は、給与費、出張費および研修費、福利厚生費、およびその他の営業費用になります。
- **固定資産の減価償却および償却** - 減価償却および償却は、ジニーメイが取得、リース、使用中のハードウェアの減価償却費、および取得、リース、使用中の資本化されたソフトウェアの償却費で構成されます。固定資産は、定額法により3年から5年の期間で減価償却および償却されます。

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

- **住宅ローン担保証券プログラムおよびその他の費用** - MBSプログラムおよびその他の費用の主な構成要素は、多種多様な費用、MBS情報システムおよびコンプライアンス費用、サブサービシング費用、アセットマネジメント費用、およびプール処理および中央支払代理人費用になります。

費用として認識された金額は、ジニーメイの通常の業務過程で発生した費用の実績または実績が入手できない場合は見積額を表しています。

証券化および保証業務：ジニーメイの主な事業活動は、民間機関が発行する連邦政府保証付き住宅ローン担保証券の元利払いを保証することです。証券化市場のほとんどのケースとは異なり、ジニーメイは発行者がローンをプールし、ジニーメイ保証MBS、または「仮想信託」を発行することを承認しています。さらに、連邦所得税の目的上、ジニーメイのプールはグラントー・トラストとみなされます³。連結の目的上、これらの各仮想信託は個別の法人とみなされ、ASC 810：連結に従って、変動持分事業体（VIE）とみなされます。

変動持分事業体モデル：

ジニーメイが変動持分を有する事業体については、ジニーメイは、設計上、以下を判断します。(i) 事業体が、全体として支配的な財務持分としての特徴を持たない持分投資家を有しているか、(ii) 事業体が、他の当事者からの追加的な劣後金融支援なしに、予想される事業活動を資金調達するのに十分なリスクを負う持分を有していないか、(iii) 事業体が実質的でない議決権を有する構造となっているか否か。これらの特徴のうち少なくとも1つを有する事業体は、変動持分事業体とみなされ、主たる受益者によって連結されます。主たる受益者とは、(i) 企業の経済的パフォーマンスに最も重要な影響を与える企業の活動を指示する権限を有し、(ii) 企業にとって潜在的に重要な損失を吸収する義務、または企業から利益を受け取る権利を有する者を指す。VIEの主たる受益者として特定されるのは、存在する場合、報告主体が1つだけであると予想される。ジニーメイは、特定の再評価事象が発生した場合に、ある事業体がVIEであるかどうかの一次評価を再評価します。

ジニーメイがVIEである法人と関わるのは、ジニーメイの仮想信託のMBS保有者に対する金利支払および元本返還の保証を行う場合のみに限られます。ジニーメイは、信託の重要な活動を管理する権限を有していないため、ジニーメイ仮想信託の第一受益者ではありません。保証以外に、ジニーメイはこれらの事業体に対して、いかなる種類の財政的またはその他の支援も提供しておらず、また、提供する義務もありません。受取保証料は、発行者の債務不履行が発生した場合に、MBS証券保有者への保証金の適時支払いのリスクを負うことに対する補償を表しています。ジニーメイがこれらの保証により被る可能性のある最大の損失額は、主に未決済のMBSおよびコミットメントの額で構成されており、FHA、VA、USDA、およびPIHから回収可能な損失は考慮されていません。

以下の表は、ジニーメイのVIEに対する持分に関連する資産および負債を示しています。

³ このパススルー支払いのための債務には、ジニーメイが担保付き借入の返済義務を引き受けたHMBSの証券保有者に対する債務、およびHECMローンおよびHMBSのサービシングに関連する債務が含まれます。

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

	9月30日、 2024	9月30日、 2023
	(単位：千ドル)	
保証資産 保証料未収 金	\$ 8,680,509 139,000	\$ 8,352,885 128,000
合計	\$ 8,819,509	\$ 8,480,885
保証責任 住宅ローン担保証券プログラム保証における損失に対する責任	\$ 9,632,671 196,318	\$ 9,371,617 111,115
合計	\$ 9,828,989	\$ 9,482,732
最大の損失にさらされる 残高MBS MBSの未払い債務	\$ 2,642,595,451 145,821,514	\$ 2,472,843,019 140,780,632
合計	\$ 2,788,416,965	\$ 2,613,623,651

注記4：財務保証および貸借対照表に計上されない金融商品を参照してください。

現在の予想信用損失基準

2016年6月、米国財務会計基準審議会（FASB）は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発行して、その後、ASU 2019-04、ASU 2019-05、およびASU 2019-11により改正されました。これらのASU（総称して「**予想信用損失（CECL）基準**」）は、一括して減損評価される金融商品について、発生損失減損の既存の評価方法を全期間予想信用損失を反映する方法に置き換えるものであり、見積りを行うために、より広範な合理的な裏付けのある予測情報の考慮を要求しています。2022年10月1日に始まる会計年度に、ジニーメイは、修正遡及アプローチを使用して、この指針を採用しました。ジニーメイは、未収利息、純額および関連する回収可能費用を含む、投資目的で保有する住宅ローン債権における公正価値オプションを選択しました。ジニーメイは、保証義務の偶発部分に関連する予想される生涯信用損失を認識することも義務付けられており、これは住宅ローン担保証券プログラム保証の損失引当金として計上されます。

住宅ローン：ジニーメイ発行体がデフォルトに陥り、終了および消滅した場合、ジニーメイが発行者の役割を引き継ぎ、発行者のジニーメイ保証ポートフォリオ全体に関するすべての権利および義務を引き継ぎ、これには適時のパススルー支払いの実施を含みます。ジニーメイは、これらのポートフォリオの管理にMSSを利用しています。現在、プール型および非プール型ローンの発行者ポートフォリオのサービスを終了し、消滅したMSSは2つあります。

発行者としての役割において、ジニーメイはプールされたポートフォリオ内の個々のローンを査定し、そのローンをプールから購入する必要があるかどうかを判断します。ジニーメイは、住宅ローンがFHA、VA、USDA、またはPIHによる保険または保証の対象外である場合、また、試行修正期間を超えて修正されたローンについても、MBSプールから住宅ローンを購入しなければなりません。さらに、ジニーメイは、住宅ローンが保険または保証されているにもかかわらず90日以上延滞している場合、MBSプールから住宅ローンを買い取るオプションを有しています。

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

借り手が身体的または精神的な病気により12ヶ月以上連続して住宅に居住していない場合、その住宅が他の借り手の居住地ではない場合、または借り手がローンの条件に従って履行しない場合などが含まれます。

ジニーメイは、ASC 326：金融商品：信用損失の採用と、その指針による移行措置の一環として、プールから購入したフォワードモーゲージローンおよびリバースモーゲージローンに公正価値オプション（FVO）会計を不可逆的に適用することを決定しました。公正価値は、市場リスクと信用リスクの両方を考慮した上で、測定日時点における市場参加者のこれらの金融商品の価値に関する見解を代用するので、この選挙により、ジニーメイは財務諸表の利用者に対して有意義な情報を提供することができます。

公正価値による、フォワード・モーゲージ・ローン（フォワードMFV）：公正価値によるフォワード・モーゲージ・ローンには、ジニーメイMBS発行体のデフォルト時に取得した伝統的なモーゲージ・ローンが含まれます。ジニーメイは、米国のGAAPの規定に従い、バランスシート上のフォワードモーゲージローンにおけるフォワードモーゲージローンの帳簿価額、公正価値、未払い利息および償還可能費用債権を公正価値で報告しています。

未収利息 - ジニーメイは、契約上の金利でフォワードモーゲージローンの金利を前払いします。先物MFVの受取利息は、米国政府の収益費用および変動に関する財務諸表の公正価値の財務諸表の項目である、先物住宅ローン貸付金の利益（損失）として報告されます。

公正価値の変動 - ジニーメイは四半期ごとに、フォワードMFVの公正価値を評価し、公正価値の変動を考慮して調整を行う必要があるか否かを評価します。公正価値で測定されたフォワードMFVの公正価値の変動による損益は、米国政府の収益費用および変動に関する財務諸表の公正価値による金融商品の項目である、フォワードモーゲージローンの損益（損失）として計上されます。

公正価値によるリバースモーゲージローン（リバースMFV）：公正価値によるリバースモーゲージローンには、ジニーメイのHMBS発行体の消滅時に取得した住宅資産転換融資制度（HECM）ローンが含まれます。HECMローンは、62歳以上の高齢者に、自宅を担保としたローンを提供します。このローンは、一括返済または分割返済の信用枠として利用でき、定期的または不定期の支払いを行うことができます。HECMローンの残高は、予定された支払いや発行者による融資枠の引き出し、および利息、サービス料、FHA住宅ローン保険料の発生により、ローン期間中に増加します。

HECMローンの残高は、公正価値で評価されたリバースモーゲージローンに含まれ、HMBS債務の対象となる証券化されたHECMローン、および部分的に証券化されたHECMローンに関連する証券化されていない権利で構成されています。

未収利息 - ジニーメイは、リバースモーゲージローンについて、契約利率で公正価値を算定し、利息を計上します。リバースMFVの利息収入は、米国政府の収益費用および変動に関する財務諸表の公正価値財務諸表の項目リバースモーゲージローンに関わる利益（損失）に計上されません。

公正価値の変動 - ジニーメイは四半期ごとに、リバースMFVの公正価値を評価し、公正価値の変動を考慮して調整を行う必要があるか否かを評価します。公正価値で測定されたリバースMFVの公正価値の変動による損益は、米国政府の収益費用および変動に関する財務諸表の公正価値による金融商品の項目である、リバースモーゲージローンの損益（損失）として計上されます。

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

回収可能な費用、純額：プール型フォワード・ローンで発生した費用で、回収が見込まれるものは、回収可能な費用として計上され、回収不能と見込まれる金額に対する引当金を差し引いた純額で報告されます。2022年10月1日より、プールされていないフォワードおよびリバースローンにかかる費用は、公正価値でフォワードおよびリバースモーゲージローンに含まれます。ジニーメイが取り扱うローンの予定された税金や保険の支払いに充てるためのエスクロー資金が不足した場合、ジニーメイは、不足分を補うために資金を前払いし、担保物件に対する第一抵当権を維持します。さらに、ジニーメイは、担保価値を維持するためのサービシング関連費用をカバーする資金を前払いします。返済可能な費用に対する引当金は、過去の損失経験に基づいても積もりが行われ、これには抵当権者からの回収見込額、不動産売却による収益、第三者保険会社または保証人（FHA、VA、USDA、PIH）からの返済回収額が含まれます。

財務保証：ジニーメイの財務保証は、保証期間中、発行者の債務不履行が発生した場合、MBS保有者に対するP&Iの不足分を補う資金を前払いする用意をジニーメイに義務付けるものです。

保証に関する会計処理および開示については、ジニーメイは保証人として、保証に関する会計処理および開示を *ASC 460: 保証* の指針に従っています。これらの保証は *ASC 326* の適用範囲内であるため、予想信用損失（偶発的側面）は、*ASC 460* に従って測定される保証の公正価値（非偶発的側面）に加えて、それとは別に測定および計上されます。

保証を開始した時に、ジニーメイは保証義務（不確実性のない側面）を公正価値で認識します。*ASC 460* に基づく保証責任を測定する際、ジニーメイは実務上の簡便法を適用しており、保証が関連のない第三者との独立した取引として発行されている場合、受領した保険料または保証人に支払われるべき債権に基づいて、保証義務を当初に認識することを認めています。保証債務の公正価値は、住宅ローン債権プールの予想存続期間にわたる保証料からの予想された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。見積公正価値には、将来のUPB、繰上返済率、発行者による買い戻し、およびデフォルト率などの一定の前提条件が含まれています。

保証は単独の取引に対して保険料として発行され、ジニーメイは保証債務と同額の保証資産を保証開始時に計上します。これらの相殺項目は受領した対価と等しく、ジニーメイの純金融資産における保証債務および保証資産の当初認識時の影響は中立となります。

注記4：財務保証および貸借対照表に計上されない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に関する損失責任：米国GAAPでは、ジニーメイに対して、以下の事由により生じる損失の可能性を認識することを求めています。

- 発行体のデフォルト事象に関連する予想される生涯信用損失の結果として、ジニーメイがMBS保有者に対して負う保証義務。発行者は、MBS証券保有者に対して、適時に支払保証保険の支払いを行う義務があります。しかし、発行者が債務不履行に陥った場合、ジニーメイはMBS証券の保有者への契約に基づく支払いが確実に履行されるようにします。発行体が債務不履行に陥る可能性を評価する際、ジニーメイは、発行体の財務および業務上の

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

脆弱性、定性的および定量的な企業信用分析、および発行体の潜在的な債務不履行を示すその他の証拠（例えば、既知の規制調査や措置）など、さまざまな要因を考慮します。

- 集合住宅保証契約に基づき、ローン不履行が発生した場合に、ジニーメイが集合住宅MBS発行者に対して該当する損失を補償する義務。
- 債務の確定は、発行者のデフォルトの可能性やマクロ経済指標（例えば、FHFA住宅価格指数）などの要因に基づいて行われます。

保証債務の偶発的な側面は、当初およびそれ以降の期間において、ASC 326-20：金融商品 - 信用損失に基づき測定されます。

ジニーメイの現在の慣行の詳細については、注記13：損失引当金を参照してください。

最近採用された会計方針

2024年9月30日時点で、2024年度の会計基準として採用されたものはありません。2023年度の会計方針として、以下が採用されました。

CECLの採用により、ジニーメイは、影響を受ける公正価値で1億7,140万ドルのフォワードモーゲージローンによる実現利益、1億1,620万ドルの住宅ローン担保証券プログラム保証の損失引当金の増加、および5,520万ドルの米国政府への投資の増加が見込まれる結果をもたらす財務諸表の項目について、一時的な調整を計上しました。2022年10月1日にCECLが採用された際、ジニーメイは現金および現金同等物、または制限付き現金および現金同等物に対する信用損失引当金を認識しませんでした。この基準の採用は、プールローンとして認識された未収収益およびその他の未収収益、前渡金、純額、または償還可能な費用として認識された純額部分に重大な影響を及ぼすものではありません。

参照金利改革 - 2022年12月、FASBはASU 2022-06、参照金利改革（トピック848）」を発行しました。トピック848の適用終了日を2022年12月31日から2024年12月31日に延期し、ロンドン銀行間取引金利（LIBOR）およびその他の廃止された金利からの移行に伴う潜在的な負担を軽減することを目的としています。FASBは以前、トピック848に基づき、LIBORまたは廃止が予定されているその他の参照金利を参照する契約変更およびヘッジ関係に関するGAAPに基づく任意の実務上の簡便法および例外規定を定めた指針を発行しました。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）で構成される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移行の影響を受けます。ジニーメイは、即時に有効となり、将来に向かって適用されるトピック848の規定を適用することを選択しました。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されたローンへの本指針の採用は、当社の財務諸表に重大な影響を及ぼすことはありませんでした。

まだ採用されていない最近の会計方針

2024年9月30日現在では、ジニーメイに適用される最近の会計方針は存在しないため、まだ採用されていません。

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

注記3：制限のない現金および現金同等物、制限のある現金および現金同等物

現金および現金同等物-制限なしおよび制限あり-には、以下のものが含まれます。

	2024年9月30日		合計
	制約なし	制約あり (単位：千ドル)	
米国財務省との資金 ⁽¹⁾	\$ 7,224,473	\$ -	\$ 7,224,473
未使用預金	-	15	15
義務から除外された資金残高 投資家へのパ ススルー支払いのための負債	-	1,609,728	1,609,728
米国財務省との総資金	\$ 7,224,473	\$ 1,609,992	\$ 8,834,465
輸送中の預金：			
MSSが保有する現金 ⁽²⁾	\$ 32,381	\$ 111,360	\$ 143,741
有価証券の受託者および管理者が保有する現金 ⁽³⁾	6,757	-	6,757
輸送中の総預金：	\$ 39,138	\$ 111,360	\$ 150,498
米国財務省短期証券 ⁽⁴⁾	\$ 23,161,592	23,896	23,185,488
合計	\$ 30,425,203	\$ 1,745,248	\$ 32,170,451

	2023年9月30日		合計
	制約なし	制約あり (単位：千ドル)	
米国財務省との資金 ⁽¹⁾	\$ 7,328,704	\$ -	\$ 7,328,704
未使用預金	-	13	13
義務から除外された資金残高 投資家へ のパススルー支払いのための負債	-	1,510,194	1,510,194
米国財務省との総資金	\$ 7,328,704	\$ 1,510,595	\$ 8,839,299
輸送中の預金：			
MSSが保有する現金 ⁽²⁾	\$ 28,392	\$ 149,030	\$ 177,422
有価証券の受託者および管理者が保有する現金 ⁽³⁾	7,122	-	7,122
輸送中の総預金：	\$ 35,514	\$ 149,030	\$ 184,544
米国財務省短期証券 ⁽⁴⁾	\$ 21,130,483	23,758	21,154,241
合計	\$ 28,494,701	\$ 1,683,383	\$ 30,178,084

- (1) この金額は、ジニーメイの米国財務省に対する口座残高を表しています。これには、議会により制限された現金および現金同等物が含まれ、立法機関の承認なしにジニーメイが使用できないものです。また、ジニーメイが受け取った現金の適切な配分を決定するまでの間、一時的に制限された現金および現金同等物、および報告期間の終了時点で投資家に送金されていない借り手の繰上返済、元本削減、ローン返済、ローン買収のために徴収された資金で構成される投資家への返済義務も含まれます。
- (2) この金額は、ジニーメイに代わってMSSが徴収したものの、ジニーメイがまだ受け取っていない現金です。
- (3) この金額は、ジニーメイに代わって有価証券の受託者および管理者が回収した現金であり、ジニーメイがまだ受け取っていないものです。
- (4) この金額は、オーバーナイト債券への投資を表しています。また、ジニーメイMBSの管理者によって所在が確認できず、まだ請求されていないMBS証券保有者に支払われるべき金額も含まれています。MBS証券の保有者がこの現金を請求できる期限を定めた法律はありません。

米国財務省との資金：ジニーメイの現金受領および支払いは米国財務省によって処理されます。米国財務省が保有する現金は、ジニーメイの予算支出権限（義務的および非義務的残高で、許容支出に充当可能なもの）を表しています。制限付き残高は、特定の目的での使用に制限されている金額を表しています。制限には、法的に制限された預金、他者との契約、または特定の預金に関するジニーメイの意向表明などが含まれる場合があります。残高の内訳は次のとおりです：

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

- **未適用預金**：ジニーメイが受け取った現金は、適切な申請が決定されるまで、保留口座で管理されます。
- **義務付けられない資金残高**：プログラム資金残高のうち、法律により制限され、後に制定された法律で許可されない限り利用できない資金。
- **投資家パススルー支払いに対する責任**：ジニーメイに送金された未送金のP&I回収金で、Ginnie MaeはMBS保有者にパススルーする義務があります。

輸送中の預金：

- **MSSが保有する現金**：MSSがジニーメイに代わって受け取った元本、利息、保険金などの現金回収が、ジニーメイに振り替えられるまでタイムラグが生じる場合があります。ジニーメイは、報告期間の終了時点で、MSSがジニーメイに代わって回収したものの、ジニーメイへの移転および/またはHMBS保有者への送金がまだ行われていない受取金を現金および現金同等物として記録します。
- **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、ジニーメイに代わってコミットメントフィーおよびマルチクラスフィーの現金を受け取った後、現金がジニーメイに送金されるまでにタイムラグが生じる場合があります。ジニーメイは、報告期間の終了時点で、証券の受託者兼管理者が回収したものの、ジニーメイへの移転が完了していない受取金の現金および現金同等物を記録します。

米国財務省短期証券：ジニーメイは、2024年9月30日および2023年9月30日時点で、約231億ドルおよび210億ドルの資本準備金、および約1億2330万ドルおよび1億2460万ドルの清算資金における全残高をそれぞれ米国政府短期証券に投資しました。2024年9月30日および2023年9月30日現在では、ジニーメイはオーバーナイト・レシートのみを保有していました。2024年9月30日および2023年9月30日時点で、米国財務省短期投資残高においては、それぞれ未請求のMBS保有者への支払いに係る2,390万ドルおよび2,380万ドルの制限付き現金が含まれています。

注記4：財務保証およびオフバランスシート上のエクスポージャーを有する金融商品

ジニーメイは、発行者の債務不履行が発生した場合に、MBS証券保有者へのP&Iの期限通りの支払いを保証する見返りとして、毎月保証料を受け取ります。保証料は、月次報告期間の開始時点で保証されている有価証券の元本残高の合計に基づいて計算されます。ジニーメイは、承認された発行者によって作成され、また他の連邦機関によって保証された抵当権を担保とする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商品のローン原資産は、ジニーメイの4つの主要MBSプログラム（一戸建て住宅、集合住宅、HMBS、および住宅ローン担保証券プログラム）から提供されており、これらのプログラムは、さまざまなローン資金ニーズと発行体のオリジネーション能力に対応しています。各プログラムの詳細については、注記1：組織と使命を参照してください。

ジニーメイは、保証料の予想現在価値の保証発行時に保証資産を認識します。貸借対照表で認識された保証資産は、2024年9月30日現在および2023年9月30日現在で、それぞれ87億ドルおよび84億ドルです。保証責任は、ジニーメイが保証履行の準備を整えるという義務に対する非偶発債務を

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

表しています。貸借対照表で認識された保証資産は、2024年9月30日現在および2023年9月30日現在で、それぞれ96億ドルおよび94億ドルです。最初の測定後、保証資産は公正価値で計上され、さらに保証債務はMBSプールの残存UPBに基づいて償却されます。認識後の保証資産および保証負債の測定差異は、関連する金融資産（金利や期限前償還などの予測経済エクスポージャーを使用）および金融負債（実際のペイオフとペイドダウンを使用）の報告における異なる測定属性によって、報告収益に変動をもたらす可能性があります。米国政府の収益および費用計算書ならびに投資の変動に反映された保証資産の公正価値測定の前提条件の変更による変動性に関する説明については、注記10：公正価値測定を参照してください。

バランスシート上で認識された保証資産および保証債務について、ジニーメイのこれらの保証に基づく最大潜在エクスポージャーは、主にMBSの未償還元本および未払いコミットメントで構成されており、他の機関から回収可能な損失は考慮されていません。ジニーメイのMBSのUPBは、2024年9月30日時点で約2兆6000億ドル、また2023年9月30日時点で2兆5000億ドルでした。ただし、発行体の財務力により、ジニーメイの潜在的な損失は相当少なくなります。さらに、裏付け担保の価値と保険会社または保証会社による保険により、ジニーメイはほとんどの損失を補償されます。

信用損失のリスクは主にジニーメイ発行体の不履行に左右されます。ジニーメイは、債務不履行の可能性がある発行体に対して、債務不履行の可能性を評価した上で、バランスシート上の住宅ローン担保証券プログラム保証の損失勘定科目に負債を計上しています。ジニーメイ保証証券の満期日は、プールされた住宅ローン債権のうち、最も満期日が遅いものに基づいて設定されます。従って、満期日を保証期間の決定に活用することができます。適格な一戸建て住宅用MBSプログラムの住宅ローンは最長30年、適格な集合住宅用プログラムの住宅ローンは最長40年です。適格なHECMローンには満期日が設定されていませんが、ジニーメイは、HMBS証券の最長満期を発行日から50年と見なしています。偶発的および非偶発的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。

ジニーメイは、MBSの保証に関する未履行の義務に関連する損失にもさらされていますが、これはバランスシートには計上されていません。これらのコミットメントは、ジニーメイが将来のMBS発行を保証することを意味します。証券が発行された時点、またはコミットメント期間が満了した時点で、コミットメントは終了し、一戸建て住宅およびHECM発行者に対する権限承認から1年後の月末、および集合住宅発行者に対する権限承認から2年後の月末が、コミットメント期間の満了日となります。ジニーメイが個々のMBS発行者に付与するコミットメント権限を制限できる能力に起因して、ジニーメイの未決済のコミットメントに関するリスクは、MBSの未決済残高よりも大幅に低いです。

未決済のMBSおよびコミットメントは次の通りです：

	9月30日、 2024	9月30日、 2023
	(単位：億ドル)	
MBSの未払い	\$ 2,643	\$ 2,473
MBSの未払い債務	146	141
合計	\$ 2,789	\$ 2,614

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

ジニーメイMBSは、マルチクラス商品、REMIC、プラチナ証書の担保となり、ジニーメイはこれらの商品についても元利金の支払いを保証しています。これらの証券は、ジニーメイMBSからのキャッシュフローを組み合わせ、再構成し、キャッシュフロー、利回り、満期、およびコールオプションの機能など、投資家のニーズに合わせた証券を発行することを可能にします。

2024年9月30日および2023年にまでの年度において、マルチクラス証券プログラムによる発行総額は、

それぞれ1842億ドルおよび1439億ドルでした。2024年9月30日時点および2023年9月30日時点でのマルチクラス証券の未決済残高の概算額は、それぞれ8403億ドルおよび7379億ドルでした。これらの保証証券は、MBS担保で想定される以上の信用リスクをジニーメイに負わせることはありません。

注記5：回収可能な費用、純額

以下の表は、貸付保険の種類別に、償還可能な費用⁽¹⁾ および関連する控除額を示して

	FHA	VA	2024年9月30日 USDA (単位：千ドル)		従来型	合計
償還可能な経費 ⁽²⁾	\$ 299	\$ 66	\$	2\$	-	\$ 367
償還可能な費用に対する引当金	-	-	-	-	-	-
償還可能な経費、純額	\$ 299	\$ 66	\$	2\$	-	\$ 367

	FHA	VA	2023年9月30日 USDA (単位：千ドル)		従来型	合計
償還可能な経費	\$ 312	\$ 80	\$	5	\$ -	\$ 397
償還可能な費用に対する引当	-	-	-	-	-	-
償還可能な経費、純額	\$ 312	\$ 80	\$	5	\$ -	\$ 397

(1) 償還可能な費用の説明については、注記2：重要な会計方針の概要を参照してください。

(2) プール型フォワードローンで発生した費用は、払い戻しが見込まれるため、回収可能な費用として計上され、また回収不能と見込まれる金額に対する引当金を差し引いた純額で報告されます。ただし、2022年10月1日より、プールされていないフォワードおよびリバースローンにかかる費用は、公正価値でフォワードおよびリバースモーゲージローンに含まれます。

注記6：前払金、純額

前払金には、抵当権者が住宅ローン支払いの不履行により投資家に不足が生じた場合の不足分をMSSが支払うもの、および予定および予定外の引き出し、返済可能な前払金、借り手に代わって支払われるFHAの月払い保険料、ローン買い取りのためのHMBS投資家への支払いなどのHECMポートフォリオのサービス提供のためにMSSに支払われる余剰資金が含まれます。前払金は、FHA、VA、USDA、PIHなどの住宅ローン保険および保証機関からの将来の回収可能性に関する経営陣の見通しに基づく引当金を差し引いた額で計上されます。HECMポートフォリオの前払いは、MSSがサービシングの必要性を実行するまでは前払いとして分類されるのみであり、その時点で残高はHECMローンのUPBIに資本化されるか、またはHMBS債務が減少します。このことから、HECMの前払い残高は、ジニーメイに代わってMSSが保有する余剰現金であり、将来のサービシングに全額利用されるか、または回収される見込みがあります。

2022年12月、ジニーメイは、償却に応じた両方のHMBS発行者のサービシング権および義務を引き継ぎ、2024年3月には一戸建て住宅発行者の同様の権利および義務を引き継ぎました。その結果、ジニーメイは、消滅したポートフォリオのサービシングニーズをカバーすることを目的として、ポートフォリオ管理と前払い資金をMSSに委任しました。ジニーメイは、2024年9月30日締め年度および2023年9月30日締め年度において、

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

過去に債務不履行となった5つの発行者から取得したMBSポートフォリオに対する投資家への債務をカバーするために前払いもしました。

以下の表は、前払金および関連引当金を示しています：

	9月30日、 2024	9月30日、 2023
	(単位：千ドル)	
HECMポートフォリオ MBS前 払い金	\$ 460,933 1,786	\$ 414,857 1,764
住宅金融公庫貸付金償却引当金	(27)	(26)
純利益	\$ 462,692	\$ 416,595

注記7：住宅ローン

2022年10月1日より、ジニーメイはCECL基準を採用しました。従って、以下の開示事項はこれらの採用変更を反映したものになります。追加情報については、注記2：重要な会計方針の概要を参照してください。

フォワードモーゲージローン、公正価値

ジニーメイは、ローンをMFV、HFS、HFIのいずれかに分類するオプションを有しています。2024年9月30日現在では、ジニーメイは、一戸建て住宅のフォワードモーゲージローンを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ローンの帳簿価額を公正価値で報告しており、これは住宅ローンで受け取れる未収利息および償還可能な費用を含むUPBの公正価値を表しています。2024年および2023年9月30日に終了した年度において、ジニーメイは、フォワードモーゲージローンの公正市場価値の変動によって、合計利益1億4790万ドル、損失9210万ドルを計上しました。

以下の表は、経過利息およびFVOに基づくMFVローンの帳簿価額を示しています。回収可能な費用を含む、

	2024年9月30日			
	住宅ローンの公正価値	未払い元本残高	公正価値以上(不足)未払い元本残高	90日以上延滞している公正価値による住宅ローン債権による総額
	(単位：千ドル)			
FHA VA	\$ 1,247,689	\$ 1,385,425	\$ (137,736)	\$ 164,722
USDA	49,372	55,000	(5,628)	14,137
従来型	21,214	23,639	(2,425)	3,115
	65,334	72,875	(7,541)	9,079
合計	\$ 1,383,609	\$ 1,536,939	\$ (153,330)	\$ 191,053

	2023年9月30日			
	住宅ローンの公正価値	未払い元本残高	公正価値以上(不足)未払い元本残高	90日以上延滞している公正価値による住宅ローン債権による総額
	(単位：千ドル)			
FHA VA	\$ 1,293,519	\$ 1,504,635	\$ (211,116)	\$ 182,392
USDA	52,261	60,897	(8,636)	11,586
従来型	22,282	26,067	(3,785)	4,338
	67,601	79,899	(12,298)	8,328
合計	\$ 1,435,663	\$ 1,671,498	\$ (235,835)	\$ 206,644

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

2024年9月30日時点で、ジニーメイは、90日以上延滞している公正価値によるフォワードモーゲージローンを1億6370万ドル保有しており、その未実現損失は⁴273万ドルでした。2023年9月30日時点で、ジニーメイは、90日以上延滞している公正価値によるフォワードモーゲージローンを1億6870万ドル保有しており、その未実現損失は⁴379万ドルでした。

公正価値でのリバースモーゲージローン

ジニーメイは、リバースモーゲージローンを、残元本、未収利息、および受取可能な償還可能費用を公正価値で報告しています。2022年12月、大手のHECM発行者が債務不履行となり消滅したため、ジニーメイは同社のサービシング権および義務を引き継ぎ2億8270万ドルの損失を計上しました。2023年および2024年9月30日に終了した年度において、ジニーメイは17億ドルおよび20億ドルの公正市場価値の利益を計上しました。以下の表は、FV0に基づく未収利息および償還可能な費用を含む、リバースモーゲージローンの帳簿価額を示しています：

	2024年9月30日		
	公正価値	未払い元本 残高 (単位：千ドル)	公正価値以上 (不足)未払い 元本残高
FHA	\$ 17,978,318	\$ 18,015,802	\$ (37,484)

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

註8：回収可能な債権の純額

請求債権は、譲渡された不動産およびショートセールに関連する保険会社または保証会社（FHA、VA、USDA、およびPIH）からジニーメイに支払われる残高になります。ジニーメイは、回収不能と予想される請求額をポートフォリオに計上しています。引当金控除後の未収入金残高は、ジニーメイが回収可能と判断した金額を表します。

以下の表は、請求の種類別に、ジニーメイの請求可能額および関連引当金を示しています。

	2024年9月30日				合計
	FHA	VA (単位：千ドル)	USDA		
抵当権実行不動産債権 ⁽¹⁾ ショート	\$ 49,531	\$ 875	\$ 524	\$	\$ 50,930
セール債権 ⁽²⁾ 譲渡債権 ⁽³⁾ 債権引	1,261	53	-	-	1,314
当金	3,507	-	-	-	3,507
	(1,716)	(131)	(3)		(1,850)
債権、純額	\$ 52,583	\$ 797	\$ 521	\$	\$ 53,901

⁴ 90日以上延滞している公正価値によるフォワードモーゲージローンの未実現利益または損失は、従来、このカテゴリーに含まれる住宅ローン債権の合計額について、「未払い元本残高に対する公正価値超過（不足）」として報告さ

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

	2023年9月30日				合計
	FHA	VA	USDA		
	(単位: 千ドル)				
抵当権実行不動産債権 ⁽¹⁾ ショート	\$ 55,497	\$ 864	\$ 870	\$	57,231
セール債権 ⁽²⁾ 譲渡債権 ⁽³⁾ 債権引	1,896	53	-	-	1,949
当金	3,268	-	-	-	3,268
	(2,460)	(201)	-	-	(2,661)
債権、純額	\$ 58,201	\$ 716	\$ 870	\$	59,787

- (1) 抵当権実行不動産に対する請求権は、抵当権実行不動産に対する保険または保証する機関 (FHA、VA、USDA、およびPIHを含む場合がある) がジニーメイに支払うべき償還金に相当します。
- (2) ショートセール債権は、抵当権実行を回避するために売却された不動産について、受け取った売却代金が残りのローン残高を完全に返済することが不十分な場合、ジニーメイが保険または保証機関 (FHA、VA、USDA、およびPIHを含む) に請求できる金額です。
- (3) 受取可能な割当請求権とは、FHA へのリバースモーゲージ販売に関して、FHA がジニーメイに対して支払う金額になります。ジニーメイは、発行者としての役割を想定して、リバースモーゲージローンの未払い元本残高がローン組成時に設定された最大請求額の98%を超えた場合、HMBS投資家を買回して抵当権をFHAに譲渡 (売却) することができます。

注記9: 取得不動産、純額

ジニーメイは、注記2重要な会計方針の概要に記載された会計方針に従って取得不動産を認識しています。通常、取得した物件は、抵当権実行物件で、USDA保証付き⁵、FHA保証付き⁶、または無保証の従来型ローン⁷のいずれかになります。通常、抵当VA保証付きローンの不動産は、抵当実行手続き完了後に保険会社に引き渡され、ジニーメイのバランスシート上の債権の項目で純金となり、抵当権実行不動産として認識されます。従って、通常、取得した物件は、VA保険付きローンではなく、USDA保険付きローン、FHA保険付きローン、または無保険の通常ローンになります。取得物件は、ジニーメイが売却を予定している資産であり、MSSを通じて積極的に販売されています。取得不動産の活動については、以下の表に示されています:

	2024年9月30日に終了する事業年度	
	2023	2022
	(単位: 千ドル)	
期首残高 - 取得資産、純額	\$ 44,574	\$ 6,160
処分	76,939	84,917
評価性引当金の変更	(75,457)	(40,940)
	4,039	(5,563)
期末残高 - 取得資産、純額	\$ 50,095	\$ 44,574

注記10: 公正価値の測定

ASC 820: 公正価値測定は、公正価値を定義し、公正価値測定の枠組みを確立し、また公正価値測定に関する開示要件を規定しています。この指針は、他の会計指針が資産または負債を公正価値で測定することを要求または許可する場合、適用されます。公正価値測定は、資産の売却または負債の移転取引が、

⁵ 抵当実行となった米国農務省保証付融資の抵当権実行不動産は、米国農務省が発行した保険ガイドラインに従い、抵当実行後に保険機関に引き渡されることはありません。

⁶ 抵当実行となったFHA保証付きローンから生じた不動産は、FHAの権利譲渡なし債権プログラムの対象となっていますが、FHAが発表した保険ガイドラインに応じて、抵当実施後の保険機関への譲渡は行われません。

⁷ 抵当実施となった無保険の従来型ローンの不動産は、政府機関による保険の対象外になります。

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

公正価値測定は、資産の売却または負債の移転取引が、資産または負債の主要市場、または主要市場が存在しない場合、

ジニーメイは、資産および負債の当初認識、ならびに特定の資産および負債の定期的または非定期的な再測定に対して、公正価値測定を使用しています。ジニーメイは公正価値を決定するにあたり、さまざまな評価手法を用いています。以下の通り、評価手法へのインプットに関しては、3段階の階層に分類されます。

- レベル 測定日時点での、入手可能な同一の資産、または負債の活発な市場における相場価格。
- レベル 類似資産または負債の相場価格、活発ではない市場における相場価格、または資産または負債のほぼ全期間にわたって観察可能な市場データによって裏付けられるなど、レベル1の価格以外観察可能な情報。
- レベル 市場での取引がほとんどまたは全く行なわれておらず、資産または負債の公正価値の算定に重要な影響を与える、観察不能なインプット。

定期的に公正価値で測定される項目：以下の表は、定期的に公正価値で測定されるジニーメイの資産および負債の公正価値測定の階層レベルを示しています。

	2024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	\$ -	\$ -	\$ 8,680,509	\$ 8,680,509
フォワードモーゲージローン、公正価値でのリバースモーゲージローン、公	-	-	1,383,609	1,383,609
	-	-	17,978,318	17,978,318
総資産	\$ -	\$ -	\$ 28,042,436	\$ 28,042,436
負債：				
HMBS債務、公正価値	\$ -	\$ -	\$ 16,498,804	\$ 16,498,804
負債総額	\$ -	\$ -	\$ 16,498,804	\$ 16,498,804

	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ローン、公正価値でのリバースモーゲージ	-	-	1,435,663	1,435,663
	-	-	19,525,649	19,525,649
総資産	\$ -	\$ -	\$ 29,314,197	\$ 29,314,197
負債：				
HMBS債務、公正価値	\$ -	\$ -	\$ 19,147,154	\$ 19,147,154
負債総額	\$ -	\$ -	\$ 19,147,154	\$ 19,147,154

当期首に、レベル3への、あるいはレベル3からの移動、もしあれば、ジニーメイは記録を残します。2024年9月30日に終了した年度および2023年9月30日に終了した年度では、レベル3への振替は発生していません。

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ています。ジニーメイが保証資産の公正価値を測定するために使用する評価方法は、債務不履行および非債務不履行発行者のプールポートフォリオにおけるMBSのUPBIに基づく

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

保証料からの予測将来キャッシュフローの現在価値、新規MBS発行、MBSの予定償還、予想前払い、予測債務不履行など、複数の入力に基づいています。

ジニーメイは、発行者の債務不履行が発生した場合にMBS保有者への元利払い保証を行い、その見返りとして、債務不履行および非債務不履行発行者のプールポートフォリオにおける未償還MBSの残元本額に基づいて、発行者から毎月保証料を受け取ります。

2024年9月30日および2023年9月30日に終了した年度においては、新規MBS発行により保証資産はそれぞれ11億ドルおよび14億ドル増加しました。これらの増加は、米国政府の収益および費用、ならびに投資の変動における計算書の保証資産の利益（損失）項目に反映されている保証資産の返済および公正価値の未実現損失の結果として、2024年9月30日および2023年9月30日終了年度に記録された、それぞれの7億8,930万ドルおよび15億ドルの損失によって相殺されます。

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た重要な観察できないいんぷの範囲および加重平均を示しています。

	9月30日、 2024	9月30日、 2023
	(単位：百万ドル)	
期末時点における評価：		
公正価値	\$ 8,681	\$ 8,353
前払い率の想定：		
加重平均レートの想定 最低前払い率	55.99%	54.29%
最大前払い率	0.00%	0.00%
デフォルト率の想定：	99.44%	99.96%
加重平均レートの想定 最低デフォルト率	12.73%	15.10%
オルトレート	0.00%	0.00%
最大デフォルト率 割引率	86.80%	94.73%
の想定：		
加重平均残存期間 (WAL) における割引率 最低WALにおける割引率	3.75%	4.26%
割引率の最大WAL	5.50%	5.54%
	4.21%	4.44%

これらの重要な観察不能なインプットは、マクロ経済の市場状況に応じて変化します。割引率および/または累積前払い率の大幅な上昇（低下）は、単独で、公正価値測定額の低下（上昇）につながります。累積事前返済率は、住宅ローン債権プールの残存期間中に任意繰上返済されると想定される元本残高の割合を表し、過去の事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、プールの残存期間中に住宅ローンのデフォルトにより早期に解消されるプールのUPBの割合を表します。保証資産の評価に使用される割引率は、ジニーメイの資金調達コストの見積もりを表しており、ジニーメイの資金調達コスト全体の見積もりを考慮した上で、決定されます。

フォワードモーゲージローン、公正価値 - ジニーメイは、フォワードモーゲージローンについて公正価値オプションを選択しています。ジニーメイがフォワードモーゲージローンポートフォリオの公正価値を測定するために使用する評価方法は、返済予定額、予定前払い、デフォルト、売却費用、償還可能な費用を含むデフォルト時の回収額などから生じる将来のキャッシュフローの現在価値に基づいています。

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

米国政府の収益および費用および投資の変動計算書の公正価値項目におけるフォワードモーゲージローンの利益（損失）に反映されたフォワードモーゲージローンポートフォリオの公正価値の変動により、ジニーメイは、2024年9月30日および2023年9月30日終了年度に、それぞれ1億4,790万ドルの利益および9,210万ドルの損失を計上しました。

以下の表は、ジニーメイのモーゲージローン先渡契約の公正価値を決定する際に使用された重要な観察できないインプットの範囲および加重平均を示しています。

	9月30日、 2024 (単位：百万ドル)	9月30日、 2023 (単位：百万ドル)
期末時点における評価：		
公正価値	\$ 1,384	\$ 1,436
期限前償還率の想定：加重平均		
限前償還率 最低期限前償還率	24.43%	28.34%
最高期限前償還率	4.28%	0.00%
デフォルト率の想定：加重平均	84.92%	88.58%
均デフォルト率 最小デフォルト率	28.10%	23.05%
最大デフォルト率	0.89%	0.26%
割引率の想定：加重平均割引率	58.96%	55.54%
最低割引率 最高割引率	5.28%	5.47%
	4.93%	5.23%
	6.15%	6.03%

これらの重要な観察できないインプットは、ローンポートフォリオおよびマクロ経済市場の状況に応じて変化します。割引率および/または累積デフォルト率の大幅な上昇（低下）は、単独で、公正価値測定額の低下（上昇）につながります。累積前払い率が公正価値測定に与える影響は、例えば割引率など、他の観察できないインプットによって、プラスまたはマイナスになる可能性があります。累積期限前返済率とは、住宅ローンの残元本残高のうち、任意で繰り上げ返済されると想定される割合を指します。累積デフォルト率は、ローンの残存期間中に住宅ローンのデフォルトにより早期に解消されるローンのUPBの割合を表します。市場利回りは、独立当事者間の取引において同様の製品の購入者が要求するであろう利率を表します。

リバースモーゲージローン、公正価値 - ジニーメイは、リバースモーゲージローンについて公正価値オプションを選択しています。ジニーメイが、リバースモーゲージローンの公正価値を測定するために使用する評価方法は、借り手の引き出し、モーゲージ保険料（MIP）の前払い、担保物件の売却費用、借り手の回収、および/またはローン終了事象後の保険金などから生じる将来のキャッシュフローの現在価値に基づいています。

米国政府の収益および費用、投資の変動に関する報告書の公正価値によるリバースモーゲージ貸付金の損益（損失）の項目に反映されているリバースモーゲージ貸付金ポートフォリオの公正価値の変動により、ジニーメイは、2024年9月30日および2023年9月30日に終了した各年度において、それぞれ17億ドルおよび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ローンの公正価値を決定する際に使用された重要な観察できないインプットの範囲および加重平均を示しています。

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

	9月30日、 2024 (単位：百万ドル)	9月30日、 2023 (単位：百万ドル)
期末時点における評価：		
公正価値	\$ 17,978	\$ 19,526
条件付解約率の想定：加重平均条件付解約率		
率 最低条件付解約率 最高条件付解約率	22.23%	24.03%
資産割引率の想定：加重平均		
割引率 最低割引率 最大割引率	99.99%	99.81%
	5.79%	5.67%
	5.39%	5.17%
	7.17%	7.69%

これらの重要な観察できないインプットは、ローンポートフォリオおよびマクロ経済市場の状況に応じて変化します。割引率の上昇（低下）は、単独で、公正価値測定額の低下（上昇）につながります。条件付終了率および公正価値測定の関係は直接的ではなく、他の入力値に依存することになります。条件付年間終了率は、ローンの残存期間中に終了すると想定されるモーゲージローンのUPBの割合を表しています。割引率は、独立当事者間取引において同様の製品の購入者が要求するであろう利率を表します。

HMBS債務、公正価値-ジニーメイは、公正価値でのHMBS債務について、公正価値オプションを選択しています。ジニーメイが、MBS債務の公正価値を測定することを目的として使用する評価方法は、条件付終了率に基づくプール買取り見込額の現在価値で構成されています。

米国政府の収益および費用計算書ならびに投資の変動に関する計算書の「公正価値によるHMBS債務の損益」の項目に反映されたHMBS債務の公正価値の変動により、ジニーメイは、2024年9月30日および2023年9月30日に終了した各年度において、それぞれ12億ドルおよび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MBS債務の公正価値を決定する際に使用された重要な観察できないインプットの範囲および加重平均を示しています：

	9月30日、 2024 (単位：百万ドル)	9月30日、 2023 (単位：百万ドル)
期末時点における評価：		
公正価値	\$ 16,499	\$ 19,147
条件付解約率の想定 加重平均条件付解約率		
最低条件付解約率 最高条件付解約率	22.23%	24.03%
義務割引率の想定：加重平均割引率 最		
低割引率	99.99%	99.81%
最大割引率		
	5.96%	5.85%
	5.39%	5.17%
	7.17%	7.69%

これらの重要な観察できないインプットは、ローンポートフォリオおよびマクロ経済市場の状況に応じて変化します。割引率の上昇（低下）は、単独で、公正価値測定額の低下（上昇）につながります。条件付終了率および公正価値測定の関係は直接的ではなく、他の入力値に依存することになります。条件付終了率は、ローンの残存期間中に終了すると想定される

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

住宅ローンの元本残高の割合を表しています。割引率は、独立当事者間取引において同様の製品の購入者が要求するであろう利率を表します。

非経常的に公正価値で測定される資産：

特定の資産（取得不動産など）は継続的に公正価値で測定されるものではありませんが、特定の状況下では（資産の減損など）、公正価値調整の対象となります。

取得資産 - 取得済みの資産は、ジニーメイによって売却目的保有資産として分類された長期的資産であり、非経常的な公正価値測定の対象となります。ジニーメイは、最初に取得した資産を売却費用控除後の公正価値で評価します。その後、ジニーメイは、取得した資産を帳簿価額または公正価値から売却費用を差し引いた額のいずれか低い方で評価します。以降、評価測定は、不動産の売却まで定期的実施されます。公正価値測定日は、不動産によって異なり、必ずしも報告期間の末日であるとは限りません。ジニーメイの会計方針では、報告期間の末日より6か月以内のさまざまな情報源から公正価値測定値を使用することが認められています。

以下の表は、非継続的に公正価値で測定されるジニーメイの資産および負債に対する公正価値測定階層レベルを示しています。

	2024年9月30日			
	レベル1	レベル2 (単位：千ドル)	レベル3	合計
取得不動産、純額	\$ -	\$ -	\$ 50,095	\$ 50,095
公正価値による非経常的資産の合計	\$ -	\$ -	\$ 50,095	\$ 50,095

	2023年9月30日			
	レベル1	レベル2 (単位：千ドル)	レベル3	合計
取得不動産、純額	\$ -	\$ -	\$ 44,574	\$ 44,574
公正価値による非経常的資産の合計	\$ -	\$ -	\$ 44,574	\$ 44,574

取得資産については、ジニーメイは資産の公正価値を推定する際に評価の滝方式を適用します。滝方式で使用される評価情報源で最も一般的に使用される方法には、類似不動産のリストおよび販売価格分析、および地域住宅価格指数（HPI）の変動を考慮した更新評価が含まれます。評価方法への入力には、割引率、公認または免許を持つ鑑定士による同様の不動産の価値に関する最近の歴史的データ、同様の不動産の最近の未決販売情報、同様の不動産の現在のリスト、不動産仲介業者の同様の不動産に関する特定の市場調査、同様の不動産の価値に関する歴史的データが含まれます。ジニーメイは、取得不動産の売却見込費用を公正価値に適用する際、過去の情報を活用して、売却見込費用を割合で表した概算費用を算出しています。これらの入力値の関連範囲および加重平均は、不動産ごとに大きく異なるため、集計すると意味がありません。

注記11：固定資産、純額

ジニーメイの固定資産は、ハードウェアとソフトウェアで構成されています。固定資産は取得原価から減価償却累計額または償却累計額を控除した価額で計上されます。

以下の表は、減価償却累計額控除後のハードウェアおよびソフトウェアの合計残高を示しています：

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

	2024年9月30日に 終了する事業年度		
	ハードウェア	ソフトウェア	合計
	(単位：千ドル)		
期首残高、追加分	\$ 2,069	\$ 285,846	\$ 287,915
処分 減損	-	14,107	14,107
	(1,038)	(1,436)	(2,474)
残高、期末時点	\$ 1,031	\$ 298,517	\$ 299,548
減価償却費および償却費の累計額			
残高、期首 - 減価償却累計額および償却累計額 減価償却および償却	\$ (1,855)	\$ (239,532)	\$ (241,387)
処分 減損	(103)	(16,504)	(16,607)
	-	-	-
	1,038	1,416	2,454
期末残高 - 減価償却累計額および償却累計額	\$ (920)	\$ (254,620)	\$ (255,540)
期末残高-固定資産、純額	\$ 111	\$ 43,897	\$ 44,008

	2023年9月30日に終了 する事業年度		
	ハードウ	ソフトウェア	合計
	(単位：千ドル)		
期首残高、追加分	\$ 4,125	\$ 275,703	\$ 279,828
処分 減損	-	13,628	13,628
	(2,056)	(3,485)	(5,541)
残高、期末時点	\$ 2,069	\$ 285,846	\$ 287,915
減価償却費および償却費の累計額			
残高、期首 - 減価償却累計額および償却累計額 減価償却および償却	\$ (2,415)	\$ (222,608)	\$ (225,023)
処分 減損	(502)	(18,043)	(18,545)
	-	-	-
	1,063	1,118	2,181
期末残高 - 減価償却累計額および償却累計額	\$ (1,854)	\$ (239,533)	\$ (241,387)
期末残高-固定資産、純額	\$ 215	\$ 46,313	\$ 46,528

2024年9月30日および2023年9月30日時点での、リース資産はありません。

2024年9月30日および2023年に終了した各年度において、ジニーメイは、それぞれ1660万ドルおよび1850万ドルの減価償却費および償却費を計上しました。減価償却および償却の対象となる現在のハードウェアおよびソフトウェアの量に基づき、今後5年間の減価償却および償却費用の見積もりは、次の通りになります：2025年 - 1370万ドル、2026年 - 820万ドル、2027年 - 460万ドル、2028年 - 270万ドル、2029年 - 130万ドル。

2024年9月30日現在および2023年9月30日現在、耐用年数が確定できない無形固定資産はゼロでした。2024年9月30日および2023年9月30日現在では、償却対象の無形資産（すなわち、ソフトウェア）の当初加重平均残存期間は、それぞれ4.5年および4.7年でした。償却対象の無形固定資産の加重平均残存期間は、同期間において1.1年でした。

2024年9月30日および2023年9月30日に終了した各年度において、ジニーメイは、減損損失をそれぞれ250万ドルおよび550万ドル、償却累計額をそれぞれ250万ドルおよび220万ドル、取得原価で計上しました。2024年9月30日および2023年9月30日に終了した各年度の純減損額は、それぞれ19.6千ドルおよび3.4百万ドルの損失でした。これらの期間中、ジニーメイは、

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

ジニーメイの事業および関連インフラの変更に伴い、一部のハードウェアの使用停止を特定し、特定の社内ソフトウェア開発プロジェクトの開発を中止しました。開発中のソフトウェアおよび関連開発技術には再利用や回収可能な価値がなかったため、2024年9月30日および2023年時点において、ジニーメイは、これらの資産を公正価値0ドルまで評価減しました。さらに、一部の廃止されたハードウェアは、その修正された残りの耐用年数を反映するように調整されました。これらの減損に関しては、米国政府の収益および費用、投資の変動に関する報告書の利益（損失）のその他の項目に

注記12：顧客との契約による収益および繰延収益

顧客との契約による収益には、コミットメントフィー、マルチクラスフィー、およびアメリカ政府の収益および費用明細書ならびに投資の変動明細書に記載された住宅ローン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ています。ASC 606の適用範囲における収益源の特定や、その他のGAAP要件の対象となるものなど、詳細については、注記2：重要な会計方針の概要を参照してください。

以下の表は、顧客との契約に関連する収益を収益の種類別に再分類したものです。

	9月30日に終了した年度、 (千ドル単位)	
	2024	2023
収益：		
コミットメント料金マル	\$ 85,615	\$ 85,221
チクラス料金：		
マルチクラス料金は、ASC 606 ⁽¹⁾ の対象	33,201	31,842
外 ASC 606の対象となるMXの組み合わせ	7,473	5,610
料金合計マルチクラス料金	\$ 40,674	\$ 37,452
モーゲージ担保証券（MBS）プログラムおよびその他の	6,979	10,230
収入：ASC 606の適用範囲における発行者の責任の	38	71
移転 ASC 606 ⁽²⁾ の適用範囲におけるその他のMBSプ	725	1,233
ログラム手数料	\$ 7,742	\$ 11,534
総収益	\$ 134,031	\$ 134,207

(1) REMICおよびプラチナ証書の手数料保証金を含みます。

(2) 新規発行体申請料、証明書取扱手数料、確認書合意料を含みます。主に、住宅ローン関連

(3) 手数料および民事上の制裁金が含まれます。

収益繰延には以下が含まれてまし

	9月30日、 2024	9月30日、 2023 ⁽⁴⁾
	(単位：千ドル)	
繰延収益 - マルチクラス料金 繰	\$ 607,221	\$ 580,299
延収益 - コミットメント料金 ⁽⁵⁾	29,223	28,223
繰延収益 - その他	115	142
合計	\$ 636,559	\$ 608,664

(4) 2022年9月30日時点での、繰延収益残高は、マルチクラス手数料が5億6310万ドル、コミットメント手数料が3160万ドル、その他が12万4000ドルでした。

(5) ジニーメイの履行義務の完了前に受領した支払いを表します。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。

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

注記13：損失引当金

ジニーメイは、連邦政府保証または保証付きローン（主にFHA保証付きローン、VA、USDA、PIH保証付きローン）を担保とするMBSの保有者に対して、MBSの元利払いを保証しているため、信用損失の影響を受けやすいです。以下に詳述している通り、米国会計基準では、ジニーメイの財務諸表において、信用損失を複数の財務諸表の項目で認識することが求められています：

保証責任：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従って履行する義務を負うこととなります。その結果、非偶発債務および/または偶発債務が、以下のように認識される場合があります：

- **非偶発債務**

保証が発行されると、ジニーメイは、保証に基づいて回収が見込まれる保証料の現在価値に基づいて、ASC 460に基づく非条件付債務を決定し、これは、バランスシートの保証債務という財務諸表の項目で認識され、注 4：財務保証および貸借対照表外の財務商品で開示されます。

- **偶発債務**

注記4：財務保証および貸借対照表外の財務商品に記載されているように、ジニーメイは、発行体の債務不履行が発生した場合に、MBS証券の保有者へのP&Iの支払いを適時に保証することと引き換えに、補償金を受け取ります。

ASC 326に従って、ジニーメイは、この保証に関する予想される生涯信用損失を偶発債務として計上しています。この偶発債務は、住宅ローン担保証券プログラム保証による損失に対する負債としてバランスシートに計上されています。偶発債務の確定は、発行者のデフォルトの可能性やマクロ経済指標（例えば、FHFA住宅価格指数）などの要因に基づいて行われます。

2024年9月30日現在では、2社の住宅ローン担保証券（HMBS）発行体がデフォルトする可能性が高いと判断され、また2社のHMBS発行体がデフォルトする可能性が十分あると判断されました。2023年9月30日現在、1社のHMBS発行者がデフォルトする可能性が高いと判断された一方、4社のシー戸建ておよび3社のHMBS発行者がデフォルトする可能性が十分にあると判断されました。2024年9月30日時点で、ジニーメイは、これらの発行者によるデフォルトの可能性および合理的な可能性に関連する1億2570万ドルの推定損失を計上し、2023年9月30日時点では、損失の計上は見込んでいません。

2024年9月30日および2023年9月30日現在では、ジニーメイは、発行体のデフォルトが発生した場合の集合型多世帯住宅ローンに対する予想信用損失はないと推定しました。集合住宅ローン債務不履行に対する偶発債務は、2024年9月30日および2023年9月30日現在で、7,060万ドルと1億1,110万ドルでした。これは、集合住宅ローンにおける個々の借り手の債務不履行が発生した場合に予想される信用損失を表しています。

デフォルト発行体、プールローン、およびP&I前払金引当金：発行体が該当するMBSプログラムに基づく責任を果たせない場合、MBS証券保有者へのP&I支払いを適時に保証することを目的に、ジニーメイが行うパススルー支払いは、貸借対照表および注6：前払金、純額に前払金として計上されます。前払金は、抵当権者からの前払金の将来の回収、不動産の売却による収益、または第三者保険会社や

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

FHA、VA、USDA、PIHなどの保証会社からの回収額に関する経営陣の予測に基づく引当金を差し引いた額で報告されます。

表明および保証に関する責任：ジニーメイは、強制力があり法的拘束力のある売買契約（PSA）に関連する、すべての既存の表明および保証、補償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、PSAの契約条項に従って、第三者に対して以前に売却したローンを買い戻すか、または購入者に損失を補償することが求められる場合があります。

2024年9月30日時点では、表明および保証に対する責任は記録されていません。2023年9月30日時点で、ジニーメイは、住宅ローン購入者が販売日以降に特定した、FHAによる保険またはVA、USDA、PIHによる保証が付帯していない住宅ローンをジニーメイが買い戻すことを義務付ける既存のPSAに基づく表明および保証の偶発債務として、17,300ドルを計上しました。

注記14：信用リスクの集中度

ジニーメイは、取引相手、発行者、地理的地域、保険会社、マスター・サブサービシング組織がもたらす信用リスクの集中を監視し、エクスポージャーが十分に分散されていることを確認しています。

取引先の信用リスク

ジニーメイは、発行者またはその他の取引相手の債務不履行により損失が発生するリスクとして定義される取引相手信用リスクへのエクスポージャーにおいて、以下を通じて管理しています：

- **財務モニタリング**には、エクスポージャー限度分析および中核的自己資本準備金に対する予想損失分析を含みます；
- **リスクモデリング**は、発行体レベルであり、その発行体ベースの最もリスクの高いセグメントに焦点を当て、ジニーメイの監視リスト上の発行体を定期的にモニタリングすることで実施されます；
- **信用調査**とは、発行者のコミットメント権限限度額の決定などにおいて実施され、考慮される信用調査では、発行者が関係する発行者の信用プロフィールに影響を与えることなく、他の承認済み発行者にプールを移転できるかどうかなど、さまざまな決定事項が検討されます；
- **運用監視**とは、コンプライアンスのレビュー、延滞レベルの評価、サービシングの移転前、移転中、移転後のデューデリジェンスのレビューを含みます。

発行体、借り手、地理的所在地、保険会社、およびマスター・サブ・サービシング組織に起因する取引相手の信用リスクについては、以下のセクションでさらに詳しく説明します。

発行者の集中度

多数の発行体が、契約上の義務を履行する能力に影響を及ぼす可能性のある同様の経済状況の変化にさらされる場合、信用リスクが集中します。

下表は、2024年9月30日および2023年9月30日時点における、活動中の発行者およびローンタイプ別の信用リスクの集中度をまとめたものです：

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

	2024年9月30日							
	値 戸建て		集 合		プレハブ		住宅資産価	
	番号	UPB	番号	UPB	番号	UPB	番号	UPB
最大実績	24	\$ 2,057.8	9	\$ 92.2	-	\$ -	1	\$ 17.5
その他実績	263	377.4	43	61.5	3	0.1	10	24.4
発行体総数	287	\$ 2,435.2	52	\$ 153.7	3	0.1	11	\$ 41.9

	2023年9月30日							
	値 戸建て		集 合		プレハブ		住宅資産価	
	番号	UPB	番号	UPB	番号	UPB	番号	UPB
最大実績	24	\$ 1,885.9	8	\$ 85.6	-	\$ -	1	\$ 16.5
その他実績	264	382.3	44	63.7	3	0.1	11	23.7
発行体総数	288	\$ 2,268.2	52	\$ 149.3	3	0.1	12	\$ 40.2

最大のパフォーマンスを上げている発行者は、75,000件以上のローンを取り扱う単一家族向け発行体、および50億ドル以上のUPBを取り扱う複数家族向け発行体と定義されます。その他のパフォーマンス発行体には、ポートフォリオが単一家族および集合住宅発行体の定義された閾値外にある、HMBS発行体およびMBS発行体が含まれます。

発行者は、FHA、VA、USDA、またはPIHからの保険付きまたは保証付きローンをプールすることだけが許可されています。保険会社や保証会社は、担保の質について厳格な引受基準と条件を設けています。FHAが保証する住宅ローンは、債務不履行発生以降に発生した延滞利息、HUD債券レートに基づくものを含めて、最初の2か月間を除き、UPBの全額が回収されます。USDA、VA、およびPIHの保証付きローンは、全額回収はできませんが、実現損失の相当部分をカバーします。このため、2024年9月30日に終了した年度においては、公正価値オプションが選択された資産または負債の金融商品固有の信用リスクに起因する公正価値の変動は重要ではありませんでした。

発行者の債務不履行、終了、および消滅が発生した場合、ジニーメイは当該発行者の権利と義務を引き継ぎ、通常は売却可能なMSRの債務または資産の所有者となります。ジニーメイは、特定の条件が満たされた場合、プールからローンを購入するオプションまたは義務を有しています。プールからのローン購入により、ジニーメイはすべての貸し手の権利、特権、および責任を取得します。これには、特定の担保権およびFHA、VA、USDA、またはPIHの保険付きまたは保証付きローン損失回復を請求する権利が含まれます。

ジニーメイの発行体ポートフォリオには、従来の銀行（預金取扱機関）と独立系住宅ローン機関（非預金取扱機関、またはノンバンク）の両方が含まれています。2024年9月30日および2023年9月30日現在、ジニーメイの事業量は、以下のとおり、2つのカテゴリーに分類されています：

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

	2024年9月30日			2023年9月30日		
	合計 数値の数 発行者	合計 発行残高 ⁽¹⁾	比率 の合計 発行残高 (単位: 百万ドル)	合計 の番号 発行者	合計 発行残高 ⁽²⁾	比率として の合計 発行残高
預託 非預託	97\$	35,287	8.33 %	95	\$ 43,114	10.66 %
	256	388,098	91.67	260	361,261	89.34
発行体総数	353\$	423,385	100.00 %	355	\$ 404,375	100.00 %

(1) これらの金額は、2023年10月1日から2024年9月30日までの過去12ヶ月間の発行総額を表しています。

(2) これらの金額は、2022年10月1日から2023年9月30日までの過去12ヶ月間の発行総額を表しています。

ジニーメイ証券を発行するノンバンクが増えるにつれ、これらの機関の多くが取引に第三者を多く関与させるため、監視のコストと複雑性が増して、監督がさらに複雑になります。従来の銀行発行体とは対照的に、ノンバンクは信用枠、証券化取引、その他の外部資金調達、およびMSRの売却により流動性を確保しています。

連邦準備金制度による目標連邦準備金利の引き上げに起因する住宅ローン金利および借入金利への影響は、発行体の発行件数、借入コスト、証券化における投資家のスプレッド、ジニーメイ・プログラムのローンポートフォリオの公正価値に顕著な影響を与えています。これらの影響は発行体全体に及んでいるが、HMBS発行体など、特定の種類の商品や発行体にとっては、発行の集中、資金調達へのアクセス、サブ・サービサーの有無などの要因により、さらに深刻です。その結果、ジニーメイは現在の金利環境の評価を強化し、影響がより顕著に現れる可能性がある分野に焦点を当てています。

地理的な集中度

ある特定の地理的エリアに特有の経済状況は、住宅ローンを返済する借り手の能力に影響を与える可能性があるほか、担保物件の価値にも影響を与える可能性があります。これらの条件は、一戸建て住宅および集合住宅の発行体の両方に影響を及ぼすものであり、発行者がジニーメイ保証MBSの投資家に対して元本および利息を期日通りに支払う能力に影響を及ぼす場合、ジニーメイにも影響を及ぼす可能性があります。ジニーメイは、米国領土3地域とコロンビア特別区を含む全米50州で、住宅ローンを発行する事業者を対象に保険サービスを提供しています。これにより、地理的な集中リスクが軽減されます。

下表は、2024年9月30日および2023年9月30日時点での、ジニーメイの一戸建て住宅および集合住宅プログラム内の地域的集中を示しています。下表に示されている州は、2024年9月30日および2023年9月30日時点における、一戸建ておよび集合住宅の支払余力を合わせたエクスポージャーが最も大きい5つの地理的エリアを表しています：

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

	2024年9月30日								
	単一世帯				集合				
の番号	ローン	ローン	UPB	UPB	番号	ローン	UPB	UPB	UPB
		パーセント		パーセント	のローン	パーセント		パーセント	
カリフォルニア	735,085	6.35 %	\$ 251.1	10.31 %	1,069	7.15 %	\$ 10.5	6.83 %	
テキサス	1,206,982	10.42	240.7	9.88	1,301	8.70	17.3	11.28	
フロリダ	940,445	8.12	217.1	8.92	550	3.68	7.8	5.07	
バージニア	463,813	4.01	122.9	5.05	376	2.51	6.8	4.42	
ジョージア	533,199	4.60	104.2	4.28	407	2.72	3.0	1.94	
その他	7,699,265	66.50	1,499.2	61.56	11,257	75.24	108.3	70.46	
合計	11,578,789	100.00 %	\$ 2,435.2	100.00 %	14,960	100.00 %	\$ 153.7	100.00 %	

	2023年9月30日								
	単一世帯				集合				
の番号	ローン	ローン	UPB	UPB	番号	ローン	UPB	UPB	UPB
		パーセント		パーセント	のローン	パーセント		パーセント	
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	
その他	513,583	4.60	95.9	4.23	405	2.74	2.9	1.94	
合計	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 %	

ジニーメイは、四半期ごとに評価を行い、ジニーメイが所有する不動産やジニーメイが保証する住宅ローン担保証券に与える自然災害の影響を監視しています。

2024年9月、ハリケーン・ヘレネはジニーメイが所有するローンに関連する不動産と、連邦緊急事態管理庁（FEMA）が災害地域と認定した地域でジニーメイが発行した保証付き発行者のローンに影響を及ぼしました。これらの財務諸表の発行日現在、ハリケーンによるジニーメイの実質的および推定潜在的な損失は、量的に重要ではないと考えられています。

連邦保険の集中度

ジニーメイに保険会社や保証会社が提供する保険は、抵当権実行やショートセールによる純収益の回収において不足が生じた場合、各機関のガイドラインに従って補償されません。ジニーメイは、深刻な景気後退が発生した場合、これらの機関が破綻したり、契約上の義務を果たせなくなるリスクにさらされています。ジニーメイは、これらの機関が連邦政府の支援を受けていること、また景気後退期における過去の実績を考慮して、リスクは低いと判断しています。下表は、2024年9月30日および2023年9月30日時点における、一戸建て住宅および集合住宅プログラム内の連邦保険の集中をまとめたものになります：

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

2024年9月30日								
の番号 ーン	単一世帯			UPB パーセント (単位: 億ドル)	番 の ローン	集合		
	ローン パーセント	UPB				ローン パーセント	UPB	UPB口 パーセント
FHA ⁽¹⁾	7,119,472	61.49 %	\$ 1,347.6	55.34 %	13,685	91.48 %	\$ 151.8	98.75 %
VA	3,663,910	31.64	985.0	40.45	-	-	-	-
USDA	771,587	6.66	98.7	4.05	1,275	8.52	-	1.9 1.25
PIH	23,820	0.21	3.9	0.16	-	-	-	-
合計	11,578,789	100.00 %	\$ 2,435.2	100.00 %	14,960	100.00 %	\$ 153.7	100.00 %

2023年9月30日								
の番号 ーン	単一世帯			UPB パーセント (単位: 億ドル)	番号 のローン	集合		
	ローン パーセント	UPB				ローン パーセント	UPB	UPB口 パーセント
FHA ⁽¹⁾	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	100.00 %	\$ 149.3	100.00 %

(1) ジニーメイのHECMプログラムは、FHAのみが保険を付保しています。2024年9月30日時点で、現行の発行者によって発行されたHECMローンの未払い元本残高は419億ドルで、187,311件のHECMローンに関連しており、2023年9月30日時点では402億ドルで、188,183件のHECMローンに関連していました。

住宅ローン債権回収

ジニーメイは、その事業にとって不可欠なサービシング機能を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。これらのサービス組織が提供するサービスデータおよび会計報告書は、重要な役割を果たします。MSSが適切な管理を欠き、管理上の不具合が発生したり、または法的措置や規制措置を含むサービスの中断が発生した場合、ジニーメイに悪影響が及ぶ可能性があります。ジニーメイは、契約上の要件を定め、サービス提供組織の継続的な評価を行い、内部統制に関する証明報告書の

注記15: コミットメント及び偶発債務

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、施設、ハードウェア、ソフトウェアを賃貸借契約に基づき賃貸することがあり、その場合、賃貸料、保険料、維持費、およびその他の費用を支払うことが求められる場合があります。2024年9月30日現在、ジニーメイは、賃借料またはハードウェアおよびソフトウェアに関する有効な未決済リース契約を締結していません。

2024年9月30日および2023年9月30日現在では、ジニーメイは、さまざまなベンダーとの契約に関連する支払いで、それぞれ28億ドルおよび23億ドルを承認し、支払うことを確約していた。ベンダーとの契約条件の中には1年を超えるものもあります。

ジニーメイは、MBSの保証契約を結んでいて、オフバランスシートの金融商品になります。追加情報は、注記4：財務保証および貸借対照表に計上されない金融商品に記載されています。

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

法律

ジニーメイは、通常の業務過程で生じる係属中のまたは脅迫的な訴訟や訴訟手続きの当事者となることがあります。ジニーメイは、偶発債務、発生主義、開示の評価と修正を目的として、係属中のすべての訴訟および訴訟手続きに関する関連情報の確認を行います。

訴訟や訴訟手続きの解決には多くの不確実性が伴い、絶対的な正確性を予測することはできません。ジニーメイは、損失の可能性が高く、またその損失額が合理的に見積もることができる場合、引当金を計上します。損失が発生する可能性が低い、またはジニーメイが現在合理的に損失を推定できない法的措置または訴訟手続きに関しては、ジニーメイは引当金を計上しません。損失が発生する可能性が合理的に考えられる係争中の訴訟またはそのおそれのある訴訟は、財務諸表の注記に開示されます。

同様の案件に関する主張された、または主張されていない請求または査定は確認されていません。さらに、ジニーメイの法務顧問は、財務諸表に重大な影響を及ぼす可能性のある潜在的な損失につながる可能性のある係属中の訴訟または訴訟の脅威、未請求の請求または評価はないと判断しました。

無担保のコミットメント

リバースモーゲージローンについては、借り手がHECMローンを完全に引き出していない場合、ジニーメイは将来の借り手の引き出しに資金を提供することが義務付けられています。リバースモーゲージローンに関連して借り手に利用可能な未払い未払いコミットメントは、2024年9月30日時点で約41億ドル、さらに2023年9月30日時点で46億ドルでした。

注記16：関連当事者

ジニーメイは、HUD内の全額出資の米国政府法人であり、公社統制法（31 U.S.C. 第91章）による規制、およびHUD長官とOMB長官による経営管理の対象となります。これらの規制は、ジニーメイが独立企業であった場合に得られる結果とは異なる形で、ジニーメイの財務状況や業績に影響を及ぼす可能性があります。従って、添付の財務諸表は、ジニーメイが独立組織として運営されていた場合の状況を示すものではない可能性があります。

ジニーメイは、2024年9月30日および2023年に終了した年度において、それぞれ人件費（給与）および人件費以外の費用（出張費、研修費、その他の管理費）のみに6180万ドルおよび5190万ドルが割り当てられ、承認されました。2024年および2023年9月30日に終了した年度では、ジニーメイは、これらの費用としてそれぞれ5140万ドルおよび4670万ドルを計上して、その費用は、米国政府の収益および費用、また投資の変動に関する報告書の管理費に含まれています。必要に応じて、ジニーメイは、歳出予算に代わる資金として財務省から借り入れる権限を有しています。さらに、2023年9月15日に、ジニーメイは、米国財務省と借入契約を締結しました。この協定により、ジニーメイは、ジニーメイがデフォルトおよび消滅させたMBSポートフォリオのサービス提供に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。2024年9月30日および2023年には、ジニーメイは、の資金借入は行っていません。

さらに、ジニーメイは、FHA、VA、USDA、およびPIHとの関係があります。ジニーメイとFHA、VA、USDA間のすべての取引は通常の業務過程で発生します。

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

公正価値による総額の住宅ローン融資のうち、2024年9月30日時点で、それぞれ約12億ドル、4940万ドル、2120万ドルの融資が 400万ドル、2120万ドルのローンは、それぞれ2024年9月30日時点でFHA、VA、USDAにより保険が適用されてた一方、13億ドル、5230万ドル、2230万ドルのローンは、それぞれ2023年9月30日時点でFHA、VA、USDAにより保険が適用されていました。リバースモーゲージローンについては、公正価値で、2024年9月30日時点で約180億ドルのローンがFHAにより保証されていたのに対し、2023年9月30日時点では約195億ドルのローンがFHAにより保証されていました。さらに、ジニーメイは、譲渡、差し押さえ、およびショートセール手続きが完了したFHA、VA、およびUSDA保証付きローンに関する保険金請求の提出および受領も行っています。

短期売却、抵当流れ物件、および譲渡請求権が確立された後、継続的に、米国会計基準の指針に基づき、債権の回収可能性が評価されます。請求可能な保険金は、各保険代理店のガイドラインに基づく予想回収額およびジニーメイの直近の過去の回収実績に基づく統計モデルを使用して算出されます。FHA、VA、およびUSDAに対する支払保留または事前申請中の債権の内訳については、注記8：未収債権、純額を参照してください。

年金給付および貯蓄プラン： 対象となるジニーメイの従業員は、公務員退職制度（CSRS）、または連邦職員退職制度（FERS）の対象となります。ジニーメイは適格従業員に対する年金給付の一部を負担していますが、いずれの退職制度の資産も保有していません。

ジニーメイは、累積された年金給付額や適格従業員に対する未積立債務に関する保険数理データも保有していません。これらの金額は人事管理局（OPM）により報告され、HUDに割り当てられます。

確定拠出型年金（TSP）に基づき、ジニーメイはFERSの従業員に給与の1%を自動的に拠出するとともに、給与の4%を上限として追加拠出を行っています。CSRSの従業員もTSPに拠出することができますが、マッチング拠出は受けられません。2024年および2023年9月30日に終了した年度において、ジニーメイはそれぞれ740万ドルおよび640万ドルを適格従業員に対する年金および貯蓄給付に拠出しました。

退職給付以外の退職後給付： ジニーメイは、すべての適格従業員が連邦政府職員医療給付（FEHB）プログラムの対象となっているため、退職後医療保険の債務はありません。FEHBはOPMによって、管理および会計処理されています。さらに、OPMは退職者の医療保険料の雇用者負担分を支払っています。

注記17：信用改革

1990年連邦信用改革法（「FCRA」）は、1991年10月1日に施行され、連邦信用プログラムの費用をより正確に計上および予算化し、これらの信用プログラムの費用を他の連邦支出と同等の基準で計上することを目的として制定されました。FCRAは信用プログラムを評価し、予算の制限内で損失を出しながら運営されているプログラムに適切な資金を提供し、信用プログラムの損失部分を補填します。経営陣およびHUDの顧問弁護士の見解では、ジニーメイはFCRAおよび関連する財務報告要件の対象外となります。この免除は、ジニーメイの憲章の特定の規定および連邦議会がジニーメイに与えた恒久的かつ無期限の権限に基づくものであり、FCRAの適用範囲を上回るものになります。ジニーメイは、連邦法によって予算化された信用損失補助金の充当に頼る前に、健全な準備金として、費用を超える収益を蓄積し、保持することが認められています。2024年9月30日および

財務諸表に対する政府住宅抵当金庫の注記

2023年9月30日には、米国政府口座の投資残高は、それぞれ339億ドルおよび308億ドルでした。

注記18：その後の事象

ジニーメイは、財務諸表が発行可能となった2024年11月13日までの事象の評価を行いました。

これらの財務諸表が発行された時点では、ジニーメイは、ハリケーン・ミルトンが資産および負債の帳簿価額に与える影響について、その全容を依然として評価中でした。この評価は2025年度中に完了する予定であり、調整が必要な場合は、その後の報告期間に反映される予定です。

