

証券化支援事業におけるフラット35の債権について、借受者が融資対象住宅を店舗等又は民泊等の施設として利用していて、自ら居住するなどの住宅に係るものであることの要件に適合していない事態に対して必要な措置を講ずるよう適宜の処置を要求し、並びに金融機関の融資審査及び借受者に対する説明の具体的な内容を融資審査シート及び顧客説明資料に明記するなどすることにより店舗等利用及び民泊等利用に係る不適正利用を未然に防止するよう意見を表示したもの

科	目	(証券化支援勘定) 買取債権
部	局	等
証券化支援事業の根拠		独立行政法人住宅金融支援機構本店
証券化支援事業の概要		独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）
		フラット35等の商品名で民間の金融機関が販売する長期固定金利の住宅ローンの債権を買い取るなどするもの
検査の対象とした買取債権の件数及び買取額	10,925件	4078億6639万円（令和5、6両年度）
自ら居住するなどの住宅に係るものであることの要件に適合していない買取債権の件数及び買取額	64件	30億4074万円（令和5、6両年度）

【適宜の処置を要求し及び意見を表示したものの全文】

証券化支援事業におけるフラット35の債権に係る融資審査等について

(令和8年10月20日付け 独立行政法人住宅金融支援機構理事長宛て)

標記について、下記のとおり、会計検査院法第34条の規定により、是正の処置を要求し、及び同法第36条の規定により意見を表示する。

記

1 証券化支援事業の概要等

(1) 証券化支援事業の概要

貴機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）に基づき、民間の金融機関が長期固定金利の住宅ローンを国民に提供することを支援するために、フラット35等の商品名で民間の金融機関が販売する長期固定金利の住宅ローン（以下「フラット35」といい、フラット35を販売する民間の金融機関を「金融機関」という。）の債権を買い取るなどの証券化支援事業を実施している。貴機構が証券化支援事業により買い取ったフラット35の債権の件数及び買取額は、令和5年度が29,246件9398億余円、6年度が24,975件7862億余円となっている。

ア 買取債権の要件及びフラット35における借入金の使途等

独立行政法人住宅金融支援機構業務方法書（平成19年住機規程第1号）によると、貴機構が金融機関から買い取るフラット35の債権（以下「買取債権」という。）は、自ら居住するなどの住宅を建設し又は購入する債務者に対する貸付けに係るものであることとする要件等に適合しなければならないとされている。貴機構は、金融機関との間で、住宅ローン債権売買基本契約を締結し、同契約中に規定されてい

る譲渡債権適格基準を満たす債権を買い取ることとしている。同基準には、フラット35の融資を受けて建設され又は購入される住宅（以下「融資対象住宅」という。）について、上記の業務方法書に定める要件に適合して貸付けの対象となる住宅に関する基準等が定められている。

金融機関は、債務者との間で金銭消費貸借契約証書（以下「証書」という。）を作成し、証書には、借入金の使途は債務者が自ら居住するなどの住宅の取得資金であることなどのほか、融資対象住宅の所在地等を表示することなどとなっている。

また、証書には、債務者が次の①から③までのいずれかの事項に該当して、^(注)貸主が債務者に対して書面による返済請求を行ったときは、債務者は債務の全部又は一部につき期限の利益を失い、直ちにその債務の返済（以下「繰上償還」という。）をする旨が規定されている（以下、①から③までのいずれかの事項に該当する融資対象住宅の利用を「不適正利用」という。）。

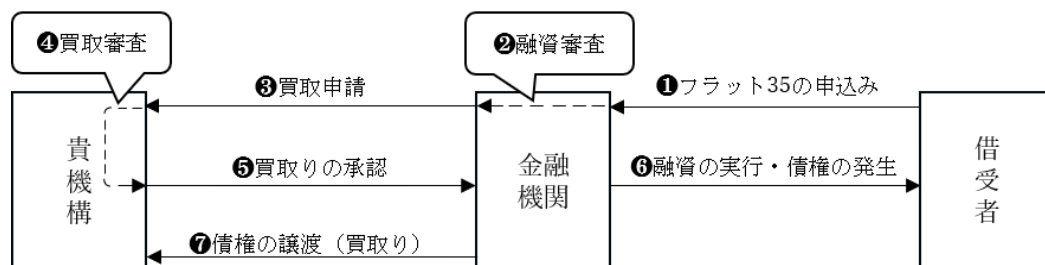
- ① 借入金を証書に表示されている使途以外の使途に使用したとき
- ② 貸主に届け出ないで融資対象住宅に自ら又は親族が居住しなかったとき
- ③ 貸主の承諾を得ないで融資対象住宅を住宅以外の用途に使用したとき

（注） 貸主 証書において、金融機関から貴機構への債権譲渡前は金融機関、債権譲渡後は貴機構が貸主とされている。

イ 証券化支援事業に係る事務

証券化支援事業に係る主な事務の流れは、図表1のとおりとなっている。

図表1 証券化支援事業に係る主な事務の流れ



- ① 金融機関は、フラット35による融資を希望する者から申込みを受けたとき（図表1①）は、住宅ローン債権売買基本契約の定めに基づき、当該申込みを行った者（以下、フラット35による融資を受けた債務者と合わせて「借受者」という。）から借入申込書等の資料の提出を受け、借受者に対してヒアリングをするなどして、返済能力及び融資対象住宅の用途が譲渡債権適格基準に適合することなどを確認する審査（以下「融資審査」という。図表1②）を行う。融資審査の結果、融資を行うことが適当と判断した場合、借入申込書等を貴機構に示して債権の買取りを貴機構に申請（以下「買取申請」という。図表1③）する。
- ② 貴機構は、買取申請の内容が譲渡債権適格基準に適合していることなどを確認する審査（以下「買取審査」という。図表1④）を行う。買取審査の結果、債権を買い取ることが適当と判断した場合、金融機関に対して債権の買取りの承認を行う（図表1⑤）。
- ③ 金融機関は、借受者との間で金銭消費貸借契約を締結して融資を実行する（図表1⑥）。そして、貴機構は、金融機関から借受者への貸付金の交付と同時に、当該貸付金の金額（以下「融資額」という。）と同額で、当該金銭消費貸借契約に

係る債権を金融機関から買い取る（図表1⑦）。

ウ 要件の確認に係る金融機関の融資審査

貴機構は、譲渡債権適格基準の詳細及び金融機関が貴機構に債権を譲渡するまでに必要な手続を定めた「証券化支援事業（買取型）業務マニュアル」（以下「業務マニュアル」という。）を作成して、金融機関に配布している。業務マニュアルには、金融機関が融資審査において借受者に対して居住の意思等を確認する際の項目が記載された「フラット35融資審査シート」（以下「融資審査シート」という。）等が示されていて、金融機関は、融資審査シートを使用するなどして借受者の申込内容等を確認することになっている。また、住宅部分と店舗又は事務所部分を併せ持つ住宅については、譲渡債権適格基準によると、住宅以外の部分はフラット35の融資対象とならないこととなっている。

さらに、貴機構は、金融機関に対する説明会を定期的を開催するなどして、要件の確認に係る融資審査の観点、確認方法等について、最近の不適正利用の事例を用いるなどして説明している。

エ 不適正利用に係る借受者への説明

貴機構は、業務マニュアルにおいて、不適正利用に該当する事項等を記載した「長期固定金利型住宅ローン（機構買取型）【フラット35】の特徴及び注意事項について」（以下「顧客説明資料」という。）を示し、金融機関から借受者に対して説明する必要があるとしている。金融機関は、顧客説明資料を使用するなどして、不適正利用が判明した場合は全額繰上償還の義務が発生することなどについて、原

則として借受者に対面で説明し、署名させて了承を得ることになっている。

(2) 近年の住宅利用の多様化

近年、急増する訪日外国人観光客の多様な宿泊ニーズへの対応、空き家の有効活用等の観点から、住宅を活用して旅行者等に宿泊サービスを提供する、いわゆる民泊制度が広く普及するなど、個人が居住する住宅の利用方法が多様化している。

民泊制度には、図表2のとおり、住宅宿泊事業（いわゆる民泊）、国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業（いわゆる特区民泊）又は旅館業として宿泊施設を営むもの（以下、これらを合わせて「民泊等」という。）がある。

図表2 民泊等の種類

種類	住宅宿泊事業 (いわゆる民泊)	国家戦略特別区域 外国人滞在施設経営事業 (いわゆる特区民泊)	旅館業
根拠法	住宅宿泊事業法 (平成29年法律第65号)	国家戦略特別区域法 (平成25年法律第107号)	旅館業法 (昭和23年法律第138号)
事業の内容等	・旅館業の営業許可を受けた者以外の者が、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業 ・営業は年間180日以内 ・事業を営むためには都道府県知事等への届出が必要	・国家戦略特別区域として指定された地域において、旅館業法の特例として、宿泊料を受けて外国人旅客の滞在に適した施設で人を宿泊させる事業 ・年間営業日数の上限なし ・事業を営むためには都道府県知事等の認定が必要	・旅館業法に基づく営業許可の下で、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業 ・事業を営むためには都道府県知事等の許可が必要

貴機構は、借受者が貴機構に届け出ないで融資対象住宅に居住することなく民泊若しくは特区民泊の施設として利用する場合又は借受者が貴機構の承諾を得ないで融資対象住宅を旅館業の施設として利用する場合は、不適正利用に該当するとしている。

2 本院の検査結果

(検査の観点、着眼点、対象及び方法)

貴機構における買取債権の買取額は多額に上っている。また、住宅を活用して旅行者等に宿泊サービスを提供する民泊制度の普及といった近年の住宅利用の多様化の状況を踏まえると、当該状況に対応した融資審査等が行われることが重要となっている。

そこで、本院は、合规性、有効性等の観点から、フラット35について、自ら居住するなどの住宅に係るものであることの要件に買取債権が適合しないものとなっていないか、金融機関の融資審査及び借受者に対する説明が近年の住宅利用の多様化等を踏まえて不適正利用を未然に防止するために十分なものとなっているか、貴機構は融資審査等が不適正利用の未然防止に有効なものとなるための方策を講じているかなどに着眼して、貴機構本店において会計実地検査を行った。

検査に当たっては、5、6両年度の買取債権54,221件の多くを占め、住宅以外の用途に利用されている状況が外観上比較的明らかな戸建て住宅に係るもの42,622件の中から、人口が集中し、また、観光客数が多く、店舗、事務所又は民泊等に対する需要が高いと考えられる都市部に所在するものなど10,925件（融資額4078億6639万円）を抽出した。そして、当該10,925件の全件を対象に、貴機構から提供を受けたフラット35に係る融資実行データ、インターネット上の情報等を用いて、住宅以外の用途に利用されていないかを在庁により確認し、そのうち、融資対象住宅を店舗、事務所又は民泊等の施設として利用している兆候が見受けられた209件（同89億1074万円）について、その利用状況を実地に確認するなどして検査した。その結果、不適正利用が疑われる135件（同59億4098万円）について、貴機構に調査を求めて、貴機構を通じて、金融機関が融資審査において確認した関係書類の提出を受けるなどして検査した。

(検査の結果)

検査したところ、次のような事態が見受けられた。

- (1) 自ら居住するなどの住宅に係るものであることの要件に買取債権が適合していない
事態

ア 借受者が融資対象住宅を店舗又は事務所として利用していた事態

融資対象住宅の利用状況を実地に確認するなどしたところ、借受者が融資対象住宅を、貴機構の承諾を得ないで店舗又は事務所（以下「店舗等」という。）として利用していた事態（以下「店舗等利用」という。）が39件（融資額16億6395万円）見受けられた。

店舗等利用39件のうち、融資対象住宅に店舗用又は事務所用と居住用とみられる2か所の出入口が設置されているものが32件（同14億5092万円）となっていた。そこで、これら32件について、融資審査において金融機関が借受者から提出を受けた書類を確認したところ、図表3のとおり、融資対象住宅の間取りなどが示された資料の提出を受けていなかったものが6件（同2億4359万円）見受けられた。また、融資対象住宅の間取りなどが示された資料の提出を受けていた残りの26件の中には、当該資料において2か所の出入口に加えて業務用の設備と思われる記載があるものもあった。

図表3 店舗等利用における出入口の設置状況等

区分	全体	左のうち2か所の出入口が設置されているもの	うち融資対象住宅の間取りなどが示された資料の提出を受けていなかったもの
件数	39件	32件	6件
融資額	16億6395万円	14億5092万円	2億4359万円

なお、店舗等利用39件のうち、美容業（美容室、エステサロン及びネイルサロン）の店舗が16件（融資額7億7559万円）、飲食業（飲食店及び食品販売店）の店舗が9件（同2億9686万円）となっていた。

店舗等利用について、事例を示すと次のとおりである。

<事例1>

借受者Aは、2階建ての新築戸建て住宅の全てを住宅として利用するとして、令和5年5月にフラット35の融資54,900,000円を受けて、福岡市において、融資対象住宅を取得している。

しかし、当該融資対象住宅の利用状況を実地に確認したところ、1階に店舗（ラーメン店）として営業している部分があり、店舗用と居住用とみられる2か所の出入口が設置されていて、店舗等利用に係る不適正利用が疑われた。このため、貴機構に調査を求めるなどしたところ、借受者Aは、貴機構の承諾を得ないで当該融資対象住宅の一部を店舗として実際に利用していた。

また、金融機関が借受者から提出を受けた当該融資対象住宅の間取りなどが示された資料には、2か所の出入口に加えて、「オーダーカウンター」という飲食店用の設備と思われる記載があった。

イ 借受者が融資対象住宅を民泊等の施設として利用していた事態

民泊等を運営するに当たっては、地方公共団体への届出等が必要であるため、所在地、施設名等の情報が地方公共団体のウェブサイト等において公表されていることがある。そこで、公表されている民泊等の所在地と融資対象住宅の所在地とが一

致しているものについて、融資対象住宅の利用状況を実地に確認するなどしたところ、図表4のとおり、借受者が融資対象住宅を、貴機構に届け出ず又は承諾を得ないで、自ら居住することなく民泊若しくは特区民泊の施設として利用し、又は旅館業の施設として利用していた事態（以下「民泊等利用」という。）が25件（融資額13億7679万円）見受けられた。

図表4 民泊等利用の件数等

区分	全体	民泊	特区民泊	旅館業
件数	25件	7件	2件	16件
融資額	13億7679万円	3億9600万円	7472万円	9億0607万円

民泊等利用25件について、地方公共団体のウェブサイト等の情報と金融機関が借受者から提出を受けた書類とを照合して確認したところ、図表5のとおり、融資審査の時点において把握できた情報から、融資対象住宅の取得後に民泊等利用となるリスクを認識して融資審査を行うことができたと考えられるものが見受けられた（①から③までの純計12件、融資額純計6億7226万円）。

図表5 融資対象住宅の取得後に民泊等利用となるリスクを認識して融資審査を行うことができたと考えられるもの

（上段）融資審査の時点での状況	件数及び 融資額
（下段）融資対象住宅の取得後に民泊等利用となるリスク	
①フラット35の申込時点で、既に、購入対象の住宅について民泊等の施設の届出等がなされていたもの ＜事例2＞	2件 1億1727万円
借受者が当該融資対象住宅を民泊等の施設として継続して利用するリスク	
②フラット35の申込時点で、既に、借受者が購入対象とは別の住宅において民泊等の施設を運営していたもの	2件 7318万円
借受者が購入対象の融資対象住宅も民泊等の施設として利用するリスク	
③借受者の勤務先等が民泊等を運営する会社であったもの ＜事例3＞	9件 5億1529万円
借受者の勤務先等が融資対象住宅を民泊等の施設として運営するリスク	
計（注）	12件 6億7226万円

（注）②及び③に重複して計上しているものがあるため、各欄の件数及び融資額を集計しても一致しない。

上記について、事例を示すと次のとおりである。

<事例2>

借受者Bは、3階建ての中古戸建て住宅の全てを住宅として利用するとして、令和6年12月にフラット35を申し込み、7年1月に融資52,920,000円を受けて、東京都墨田区において、融資対象住宅を取得している。

しかし、当該融資対象住宅の利用状況を実地に確認したところ、1階の玄関扉に旅館業の施設名が記載された貼り紙が掲げられていて、民泊等利用に係る不適正利用が疑われた。このため、貴機構に調査を求めるなどしたところ、借受者Bは、貴機構の承諾を得ないで当該融資対象住宅を旅館業の施設として実際に利用していた。

また、購入対象の住宅について同区のウェブサイトから確認できた情報をみると、フラット35の申込時点から1年以上前に旅館業の許可がなされていた。

<事例3>

借受者Cは、3階建ての新築戸建て住宅の全てを住宅として利用するとして、令和7年2月にフラット35の融資80,000,000円を受けて、東京都豊島区において、融資対象住宅を取得している。

しかし、当該融資対象住宅の利用状況を実地に確認したところ、1階の玄関扉には、民泊として届出済みである旨及び住宅宿泊管理業者の情報が記載された貼り紙が掲げられていて、民泊等利用に係る不適正利用が疑われた。このため、貴機構に調査を求めるなどしたところ、借受者Cは、貴機構の承諾を得ないで当該融資対象住宅を旅館業の施設として実際に利用していた。

また、借入申込書に記載されていた借受者Cの勤務先は、上記の貼り紙に記載されていた住宅宿泊管理業者と一致している上、他に複数の旅館業の施設を運営する会社であった。

以上のように、店舗等利用39件（融資額16億6395万円）、民泊等利用25件（同13億7679万円）、計64件（同計30億4074万円）は不適正利用に該当すると認められた。

(2) 要件の確認に係る融資審査シートの記載内容

融資対象住宅の間取り、民泊等の所在地等の情報は、融資審査の時点で、借受者から提出される資料、地方公共団体のウェブサイト等により金融機関が把握することが

可能な場合がある。そこで、店舗等利用及び民泊等利用に係る不適正利用を未然に防止するために、借受者から提出される資料、ウェブサイト等を融資審査で活用することについて、融資審査シートにおいてどのように示されているか確認したところ、次のようになっていた。

融資審査シートでは、融資対象住宅について「賃貸用や事業用の取得の懸念はないか」という確認項目はあるものの、具体的に借受者から融資対象住宅の間取りなどが分かる資料の提出を受けることにはなっていなかった。また、確認項目として具体的に民泊等を明示してはいなかった。しかし、現に、融資対象住宅に居住用とは別の出入口が設置されるなどした上で店舗等又は民泊等の施設として利用されている事態を踏まえると、金融機関が融資審査を行うに当たり、不適正利用のリスクが高いと考えられる申込みについて、借受者から融資対象住宅の間取りなどが分かる資料の提出を受けて確認すること、地方公共団体のウェブサイト等から民泊等の施設の所在地を確認することなどは重要であると考えられる。

このような状況について、貴機構は、金融機関を対象にした説明会において、要件の確認に係る融資審査の観点、確認方法等について、最近の不適正利用の事例を用いるなどして説明しているものの、融資対象住宅が店舗等又は民泊等の施設として利用されることがないかを具体的に確認するための審査項目を融資審査シートに明記するまでには至っていない。そのため、金融機関が融資審査シートを使用するなどして行う融資審査が、店舗等利用及び民泊等利用に係る不適正利用の未然防止にとって十分なものとはなっていなかった。

(3) 不適正利用に係る顧客説明資料の記載内容

金融機関と借受者との間で作成する証書の内容のうち、不適正利用に該当する事項等の重要なものについては、金融機関が融資の実行前に特に借受者へ説明を行い了承を得る事項として、貴機構は顧客説明資料に記載して金融機関に対して示している。

そこで、顧客説明資料の記載内容について確認したところ、民泊等利用に係る不適正利用に該当する事項として、店舗等として利用すること及び借受者が融資対象住宅に居住することなく第三者に賃貸することは示されているものの、借受者が融資対象住宅に居住することなく民泊若しくは特区民泊の施設として利用し、又は融資対象住宅を旅館業の施設として利用することについては具体的に示されていなかった。

このように、貴機構において、住宅を民泊等の施設として利用するといった近年の住宅利用の多様化を踏まえた具体的な内容を顧客説明資料に明記するまでには至らず、金融機関が借受者に対して行う説明が、民泊等利用に係る不適正利用の未然防止にとって十分なものとはなっていなかった。

(是正及び改善を必要とする事態)

フラット35に関して、借受者が融資対象住宅を店舗等又は民泊等の施設として利用していて買取債権が要件に適合していない事態は適切ではなく、是正を図る要があると認められる。また、貴機構において、要件の確認に関して融資審査で具体的に確認する内容を融資審査シートに明記していないこと、及び近年の住宅利用の多様化を踏まえて金融機関が借受者に対して説明する具体的な内容を顧客説明資料に明記していないことから、金融機関による融資審査及び借受者への説明が、店舗等利用及び民泊等利用に係る

不適正利用の未然防止にとって十分なものとなっていない事態は適切ではなく、改善の
要があると認められる。

(発生原因)

このような事態が生じているのは、証書の規定を遵守することについての認識が欠け
ている借受者がいる中で、貴機構において、店舗等利用及び民泊等利用に係る不適正利
用を未然に防止するために、要件の確認に関して金融機関が融資審査を行うに当たり具
体的に確認する内容を融資審査シートに明記すること、近年の住宅利用の多様化を踏ま
えて金融機関が借受者に対して説明する具体的な内容を顧客説明資料に明記すること
についての検討が十分でないことなどによると認められる。

3 本院が要求する是正の処置及び表示する意見

貴機構は、証券化支援事業を今後も引き続き実施していくこととしている。

ついては、貴機構において、買取債権が要件に適合していない事態について要件に適
合するよう、また、金融機関による融資審査及び借受者への説明が適切に実施され、店
舗等利用及び民泊等利用に係る不適正利用を可能な限り未然に防止できるよう、次のと
おり是正の処置を要求し及び意見を表示する。

ア 要件に適合していない買取債権64件が要件に適合するよう借受者に対して必要な対
応を執らせて、借受者が必要な対応を執ることができない場合には全額繰上償還の請
求等の必要な措置を講ずること（会計検査院法第34条の規定により是正の処置を要求
するもの）

イ 融資審査シートにおいて、金融機関が融資審査を行うに当たり、過去に判明した不

適正利用と類似点があるなど融資対象住宅の取得後の不適正利用のリスクが高いと考えられる申込みについて、融資対象住宅の間取りなどが分かる資料の提出を受けて確認すること、地方公共団体が公表する民泊等の所在地等に係る情報を確認することなど、店舗等利用及び民泊等利用に係る不適正利用の未然防止に資する具体的な内容を明記すること（同法第36条の規定により意見を表示するもの）

ウ 顧客説明資料において、借受者が融資対象住宅に居住することなく民泊若しくは特区民泊の施設として利用し、又は融資対象住宅を旅館業の施設として利用することが民泊等利用に係る不適正利用に該当することなど、近年の住宅利用の多様化を踏まえた具体的な説明内容を明記すること（同法第36条の規定により意見を表示するもの）

エ イの内容を明記した融資審査シート及びウの内容を明記した顧客説明資料を金融機関に周知して、融資審査及び借受者への説明を適切に実施することを金融機関に求めること（同法第36条の規定により意見を表示するもの）