

—独立行政法人住宅金融支援機構—

証券化支援事業における住宅ローン債権に係る融資対象住宅の融資後の状況の把握等について(独立行政法人住宅金融支援機構理事長宛て)

外 融資対象住宅に自ら居住していないなど要件に適合していない買取債権の残高	18億9089万円
---------------------------------------	-----------

1 証券化支援事業の概要等

(1) 証券化支援事業の概要

独立行政法人住宅金融支援機構は、民間の金融機関においてフラット35等の商品名で販売されている長期固定金利の住宅ローン(以下「フラット35」)の債権を買い取るなどの証券化支援事業を実施しており、機構が証券化支援事業により買い取った債権は、令和2年度末現在で計808,158件、残高計18兆0063億5841万円(2年度末の残高を「残高」となっている。

ア 機構が買い取る債権の要件及びフラット35における借入金の使途等

機構は、業務方法書等において、金融機関から買い取る債権(以下「買取債権」)は、自ら居住する住宅を取得する者に対する貸付けに係るものであることなどの要件に適合するものでなければならないなどとしている。

一方、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」)を作成し、「借入金の使途」を「債務者が自ら居住するための住宅(主としてその居住の用に供する住宅)の取得資金」、「債務者が自ら居住するための住宅(主としてその居住の用に供する住宅以外の住宅)の取得資金」等の中から選択した上で債務者が融資を受けて取得する住宅(以下「融資対象住宅」)の所在地を表示している(融資対象住宅のうち、主としてその居住の用に供する住宅を「拠点住宅」、主としてその居住の用に供する住宅以外の住宅を「セカンドハウス」)。

また、証書には、債務者が①借入金を「借入金の使途」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、に該当して、機構が債務者に書面により返済請求(繰上償還請求)を発したときは、債務者は債務の全部又は一部につき期限の利益を失い、直ちにその債務を返済する旨が規定されている。

イ フラット35に係る融資後の手続等

証書等において、フラット35の融資を受けている者(以下「借受者」)は、次のような融資後の手続を行わなければならないこと、また、機構が融資対象住宅について使用状況を調査し、又は必要な書類の提出等を求めたときには、借受者はいつでもその要求に応ずることが定められている。

- ① 融資対象住宅が拠点住宅の場合、融資後速やかに、借受者が拠点住宅の所在地に住民登録をしていることを証明する住民票の写しなどを機構に提出すること
- ② 借受者が融資対象住宅に居住できなくなる場合は、変更前後の住所、転居理由等を記載した変更届を機構に提出すること
- ③ 融資対象住宅の全部又は一部を店舗、事務所等として使用(以下「用途変更」)する場合、原状・用途変更承認申請書(以下「用途変更申請書」)を機構に提出して承諾を得ること
そして、機構は、変更届又は用途変更申請書の提出を受けることにより、状況を把握し、繰上償還の請求を行うなどの必要な措置を講ずることとしている。

ウ 融資対象住宅の融資後の状況の把握

機構は、買取債権以外の機構が貸し付けた資金に係る債権については、「独立行政法人住宅金融支援機構融資債権等管理回収業務取扱規程」等において、融資した住宅について、融資要件違反の事実を把握し、速やかに是正することを目的として、機構及び金融機関が、自ら居住

せず第三者に居住用として賃貸している事態(以下「第三者賃貸」)や用途変更等の有無等についての実態調査(以下「融資後状況調査」)を行うことを規定している。しかし、買取債権については、「独立行政法人住宅金融支援機構買取債権管理回収業務取扱規程」等において、融資後状況調査を行うことを規定していない。

(2) 機構が元年に公表した不適正な事態及びこれを踏まえた機構の対応

機構は、特定の住宅販売事業者及び不動産仲介事業者が関与したフラット35の融資対象住宅計162件について実態解明のための調査を実施し、投資用物件を自己居住用と偽ってフラット35を利用するなどの不適正な事態が判明したことを同年8月及び12月に公表している。

そして、上記の経緯等を踏まえて、機構は、金融機関に対して、融資時の審査の強化を目的とした説明会等を行うなど再発防止策を講じるとともに、他の融資対象住宅についても同様の不適正な事態がないかを確認するため、上記の調査で得られた不適正な事態の特徴等を踏まえて、証書上の融資対象住宅の所在地宛てに文書を送付するなどして融資対象住宅に居住していることを確認する調査(以下「居住実態調査」)に元年5月から着手している。

2 本院の検査結果

平成29、30両年度に融資が実行されたフラット35に係る買取債権であって、中古マンションに係るもののうち計7,100件(拠点住宅計6,338件、セカンドハウス計762件)、残高計1996億6641万円を抽出し、令和2年度末時点で、不動産情報等から借受者が自ら居住していないこと又は所在地が店舗、事務所等の住所とされていて用途変更していることが疑われる計161件(拠点住宅計106件、セカンドハウス計55件)について、検査したところ、上記161件のうち、計56件、残高計18億9089万円(拠点住宅計22件、残高計8億8512万円、セカンドハウス計34件、残高計10億0576万円)について、次のような事態が見受けられた。

(1) 借受者が自ら居住するという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第三者賃貸していた事態

借受者が自ら居住するとしていた融資対象住宅を機構に変更届を提出することなく第三者賃貸するなどしていた事態が計45件、残高計15億1735万円(拠点住宅計15件、残高計6億2816万円、セカンドハウス計30件、残高計8億8919万円)見受けられた。これらの中には、借受者が融資当初から自ら居住せず、融資対象住宅を第三者賃貸していて、借入金を証書において定めた「借入金の使途」以外の使途に使用しているものが計4件、残高計1億2990万円(拠点住宅計2件、残高計7829万円、セカンドハウス計2件、残高計5161万円)ある。

イ 借受者が融資対象住宅を用途変更していた事態

借受者が自ら居住するとしていた融資対象住宅を機構に用途変更申請書を提出して承諾を得ることなく用途変更していた事態が計11件、残高計3億7353万円(拠点住宅計7件、残高計2億5695万円、セカンドハウス計4件、残高計1億1657万円)見受けられた。これらの中には、借受者が融資対象住宅を当初から住宅ではなく事業所として使用していて、借入金を証書において定めた「借入金の使途」以外の使途に使用しているものがセカンドハウス1件、残高2363万円ある。

(2) 機構における融資対象住宅の融資後の状況の把握等

ア 融資後の状況の把握等の実施状況

機構は、買取債権について、融資後状況調査を行うことを規定していないため、融資後状況調査を実施していなかった。

また、機構が不適正な事態を受けて元年5月に着手した居住実態調査においても、用途変更している事態がないかなどについての調査は実施していなかった。

さらに、(1)の56件のうち計25件、残高計9億1971万円(拠点住宅計13件、残高計5億6454万円、セカンドハウス計12件、残高計3億5516万円)について、機構は、3年5月に借受者に対して、融資対象住宅の使用状況を確認するための質問書を送付し、現地に赴くなどして状況を確認しているものの、借受者が当該調査に応じていない状況となっていたが、機構は、借受者が調査等

に応じない場合にどのように対応するかについて規程等に定めておらず、借受者に対しても、借受者が正当な理由なく調査に応じない場合に機構が執る措置について明確に示していなかった。このため、機構は、第三者賃貸や用途変更の事実について借受者に確認したり、買取債権が要件に適合していない状況を把握しても繰上償還の請求等の必要な措置を直ちに講じたりすることが難しい状況になっていた。

イ セカンドハウスの特質を踏まえた居住の確認等

機構は、セカンドハウスについて、借受者が主として自ら居住する住宅ではないため拠点住宅と同様の調査ができないと判断して居住実態調査の対象としていないなどして、融資後の状況を十分に把握するために、その特質を踏まえた必要な方策を講じていなかった。

このように、(1)のような事態が見受けられたのは、機構において、融資対象住宅の融資後の状況を十分に把握することができていない状況となっていることが一因であると認められる。

3 本院が要求する是正の処置及び表示する意見

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、借受者に対して要件に適合するよう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よう是正の処置を要求するとともに、融資対象住宅の融資後の状況の把握等が適切に実施され、買取債権が継続して要件に適合したものとなるよう、次のとおり意見を表示する。

ア 買取債権についても融資後状況調査を行うことを規定し、融資対象住宅の融資後の状況の把握等を適時適切に実施する体制を整備すること、また、セカンドハウスについては、その特質を踏まえて借受者が自ら居住していることを確認、調査するための方策を講ずること

イ 借受者に対する融資後状況調査の実効性を確保するために、機構の調査に応じない場合の対応等を検討し、これを規程等に定めること