フラット35の債権に係る融資審査等（意見表示・処置要求）

独立行政法人住宅金融支援機構

30億4074万円（指摘金額）

事業の概要

- ✓ （独）住宅金融支援機構は、**フラット35**（注）の債権を買い取るなどの**証券化支援事業**を実施
  （注）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
- ✓ 機構が金融機関から買い取るフラット35の債権（**買取債権**）は、**自ら居住するなどの住宅を建設**し又は**購入する借受者に対する貸付け**に係るものであることとする要件等に適合する必要あり
- ✓ 金銭消費貸借契約証書において、借受者の融資対象住宅の利用が**不適正利用**に該当して、貸主が借受者に対して返済請求を行ったときは、借受者は直ちにその債務の全部又は一部につき返済（繰上償還）をする旨規定
- ✓ **金融機関は、**借受者の返済能力や融資対象住宅の用途を確認するなどの**融資審査等**を行う
- ✓ 機構が作成して金融機関に配布している業務マニュアルには、**融資審査シート**及び**顧客説明資料**が示されている

検査の結果

- ✓ 令和5、6両年度の融資対象住宅に係る買取債権54,221件のうち10,925件（融資額計4078億6639万円）を検査
- ✓ **不適正利用**に該当する買取債権が計**64件**あり（融資額計**30億4074万円**）

  ⇒　借受者が融資対象住宅を、
  - ・機構の承諾を得ないで店舗又は事務所として利用していた事態（**店舗等利用**）（**39件**、同16億6395万円）
  - ・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・特区民泊の施設として利用、又は旅館業の施設として利用していた事態（**民泊等利用**）（**25件**、同13億7679万円）
- ✓ **融資審査シート**では、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なっておらず、また、確認項目として具体的に民泊等を明示していなかった
- ✓ **顧客説明資料**では、不適正利用に該当する事項として民泊等利用について具体的に示されていなかった

表示する意見等

- ✓ 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る**措置（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）を講ずること
- ✓ 融資審査シートにおいて、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、間取りなどが分かる資料の提出を受けて確認するなど、**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
- ✓ 顧客説明資料において、民泊等利用が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　など

Copyright©2026　Board of Audit of Japan

本資料は表現を一部簡略化等しているため、詳細は令和8年10月20日の公表文を参照

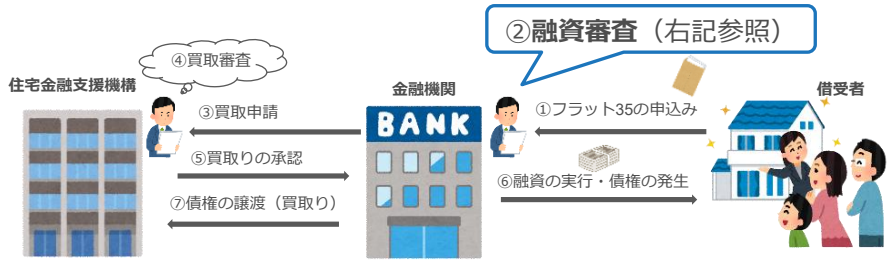
フラット35の債権に係る融資審査等（意見表示・処置要求）

独立行政法人住宅金融支援機構

30億4074万円（指摘金額）

証券化支援事業の概要

- （独）住宅金融支援機構は**フラット35**（注1）の債権を買い取るなどの**証券化支援事業**を実施　（注1）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



- 買取債権は、**自ら居住するなどの住宅を建設**し又は**購入する借受者に対する貸付け**に係るものであることとする要件等に適合する必要あり（注2）
  （注2）住宅部分と店舗又は事務所部分を併せ持つ住宅では、住宅以外の部分はフラット35の融資対象外
- 次の①から③までのいずれかに該当する融資対象住宅の利用は**不適正利用**。
  金融消費貸借契約証書には、貸主（注3）が返済請求を行った場合、
  借受者は直ちにその債務を返済（繰上償還）する旨が規定
  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
  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い**
  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
  （注3）金融機関から機構への債権譲渡前は金融機関、債権譲渡後は機構

金融機関の融資審査等

- 金融機関は、借受者の返済能力及び融資対象住宅の用途を確認するなどの**融資審査等**を実施
- 機構が作成して金融機関に配布する業務マニュアルには、**①融資審査シート**（注4）、**②顧客説明資料**（注5）が示されている
  - 金融機関は、①を使用するなどして、借受者の申込内容等を確認
  - 金融機関は、②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を説明

  （注4）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
  （注5）不適正利用に該当する事項等が記載



近年の住宅利用の多様化

- 近年、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
- 機構は、借受者が融資対象住宅を届出又は承諾のないまま、
  - **居住することなく民泊・特区民泊の施設**として利用
  - **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

＜検査の対象及び方法＞

54,221件
令和5、6両年度の融資対象住宅に係る買取債権

→

10,925件
主に都市部に所在する戸建て住宅を抽出し、全件を対象にインターネット上の情報等を用いて在庁して確認
（融資額計4078億6639万円）

→

209 件
実地に確認等

→

135件
機構に調査を求めて、融資審査関係書類の提出を受けるなどして検査

→

64件
不適正利用に該当
（**検査の結果１**）

Copyright©2026　Board of Audit of Japan

本資料は表現を一部簡略化等しているため、詳細は令和8年10月20日の公表文を参照

フラット35の債権に係る融資審査等（意見表示・処置要求）

独立行政法人住宅金融支援機構

30億4074万円（指摘金額）

検査の結果１

不適正利用に該当する買取債権が計**64件**（融資額計**30億4074万円**）

- 機構の承諾なしに**店舗又は事務所として利用**（**39件**、同16億6395万円）

このうち



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 **32件**

- 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 **6件**
- 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もの **26件**

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り

- 機構の承諾等なしに**民泊等の施設として利用**
  （**25件**（民泊7件、特区民泊2件、旅館業16件）、同13億7679万円）

このうち

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：純計**12件**（下表参照）

融資審査時点での状況	民泊等利用となるリスク
①申込時点で、既に、購入対象の中古住宅は民泊等の施設として届出済等 **2件**	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申込時点で、既に、借受者が購入対象とは別の住宅で民泊等の施設を運営 **2件**	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 **9件**	借受者の勤務先等が当該融資対象住宅を民泊等の施設として運営するリスク

要求する措置　不適正利用に該当する買取債権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

検査の結果２

融資審査シートの記載内容をみたところ･･･

- 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なっていなかった
- 確認項目として具体的に民泊等を明示していなかった

→ 不適正利用の未然防止に**十分でない**

表示する意見

融資審査シートにおいて、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、間取りなどが分かる資料の提出を受けて確認することなど、**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

検査の結果３

顧客説明資料の記載内容をみたところ･･･

- 不適正利用に該当する事項として、融資対象住宅に居住することなく民泊・特区民泊の施設として利用することなどについて具体的に示されていなかった

→ 不適正利用の未然防止に**十分でない**

表示する意見

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又は特区民泊の施設として利用することなどが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

表示する意見

上記の内容を明記した融資審査シート及び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

Copyright©2026　Board of Audit of Japan

本資料は表現を一部簡略化等しているため、詳細は令和8年10月20日の公表文を参照