

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第4章 税・その他 第7回

住宅金融支援機構

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和8年（2026年）4月1日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026年8月3日

目次

1. 学習目標
2. 住宅金融支援機構とは
3. 証券化支援業務（買取型）
4. 証券化支援業務（保証型）
5. フラット 35 の特徴
6. 直接融資業務
7. その他の業務
8. 重要ポイント整理
9. 出題パターンと注意点
10. 一問一答
11. ケーススタディ
12. 学習メモ
13. チェックテスト
14. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 住宅金融支援機構の業務全体の位置づけを理解する
- 証券化支援業務（買取型・保証型）の仕組みを理解する
- 直接融資業務の対象となる主な資金を理解する

2. 住宅金融支援機構とは

住宅金融支援機構は、独立行政法人として、民間金融機関による住宅資金の融通を支援すること等を業務とする機関です。かつての住宅金融公庫が廃止され、その業務を承継する形で設立されました。機構自らが住宅ローンを直接貸し付けるのではなく、民間金融機関の住宅ローン供給を支援する役割が中心です（一部、直接融資業務も残る）。

3. 証券化支援業務（買取型）

証券化支援業務（買取型）は、民間金融機関が貸し付けた住宅ローン債権を機構が買い取り、それを担保として資産担保証券（MBS）を発行することにより、民間金融機関が長期・固定金利の住宅ローンを提供しやすくする仕組みです。この仕組みを利用した代表的な住宅ローン商品が「フラット35」です。

4. 証券化支援業務（保証型）

証券化支援業務（保証型）は、民間金融機関が独自に証券化を行う住宅ローンについて、機構が保証を行う業務です。買取型とは異なり、機構が債権自体を買い取るのではなく、保証によって民間の証券化を支援します。

5. フラット 35 の特徴

- 長期・固定金利：借入時に金利が確定し、返済終了まで金利が変動しない
- 対象となる住宅：本人が居住する住宅、またはその親族が居住する住宅の建設・購入資金（賃貸目的の住宅は原則対象外）
- 融資額：住宅の建設費・購入価額の100%以内（かつてはより低い割合であったが、時代とともに引き上げられている）
- 金利は取扱金融機関ごとに異なる（機構が全国一律の金利を定めるものではない）

6. 直接融資業務

機構は、証券化支援業務を中心としつつも、民間金融機関による融通が困難な分野について、直接融資業務も行っています。

- 災害復興建築物の建設・購入または補修に必要な資金の貸付け
- 災害予防代替建築物の建設・購入に必要な資金の貸付け
- マンション（共同居住用の住宅）の共用部分の改良に必要な資金の貸付け
- 高齢者向け返済特例制度（高齢者の住宅のバリアフリー化・耐震改修等のための資金について、生存中は利息のみを支払い、死亡時に元金を一括返済する制度）に係る貸付け
- 財形住宅貸付け（勤労者財産形成促進法に基づく財形貯蓄をしている者に対する貸付け）

7. その他の業務

- 団体信用生命保険（機構団信）：借入者が死亡または重度障害となった場合に、住宅ローンの残債務を保険金により弁済する制度に係る業務
- 住宅融資保険：民間金融機関の住宅ローンについて、機構が保険を引き受けることにより、貸付けを支援する業務
- 住宅金融に関する情報提供・相談業務

8. 重要ポイント整理

- 機構は民間金融機関の住宅ローン供給を支援する役割が中心（自ら直接融資するのは一部）
- 証券化支援業務には買取型と保証型がある
- フラット 35 は長期・固定金利、対象は本人・親族の居住用住宅
- 直接融資業務は災害復興・マンション共用部分の改良・財形住宅等に限定される
- 団体信用生命保険・住宅融資保険も機構の業務の一つ

9. 出題パターンと注意点

「機構は原則として自ら住宅ローンを貸し付けない（証券化支援が中心）」という基本構造と、例外的に直接融資業務が認められる場面（災害復興、マンション共用部分の改良等）の組み合わせが頻出です。フラット 35 の対象が「賃貸住宅は原則対象外」である点もよく問われます。

10. 一問一答

Q. 住宅金融支援機構は、原則として自ら住宅ローンを直接貸し付ける業務を行っているか。

A. 原則としては行っていない。証券化支援業務（買取型・保証型）による民間金融機関の支援が中心であり、直接融資は災害復興建築物等、限られた場面に限定される。

Q. フラット 35 は、賃貸目的の住宅の建設資金にも利用できるか。

A. 原則として利用できない。フラット 35 の対象は本人または親族が居住する住宅の建設・購入資金であり、賃貸目的の住宅は原則対象外である。

Q. マンションの共用部分の改良に必要な資金の貸付けは、機構の証券化支援業務の対象か。

A. 証券化支援業務の対象ではなく、機構の直接融資業務の対象である。

11. ケーススタディ**状況**

EX 不動産の顧客が、賃貸アパートの建設資金についてフラット 35 を利用したいと相談してきた。

原因

フラット 35 は本人または親族が居住する住宅の建設・購入資金を対象としており、賃貸目的のアパート建設資金は原則として対象外である。顧客の想定と制度の実態にギャップがある。

教訓

EX 不動産としては、顧客の資金使途（自己居住用か賃貸事業用か）を早い段階で確認し、フラット 35 の対象外である場合は、アパートローン等の別の資金調達手段を提案することが、顧客の資金計画を円滑に進める上で重要である。

12. 学習メモ

□ 証券化支援業務（買取型・保証型）の違いを整理：

□ 直接融資業務の対象となる主な資金を書き出す：

13. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問 1 住宅金融支援機構は、原則として自ら住宅ローンを直接貸し付けている。

問 2 証券化支援業務の買取型は、民間金融機関の住宅ローン債権を機構が買い取る仕組みである。

問 3 フラット 35 は変動金利型の住宅ローンである。

問 4 災害復興建築物の建設資金の貸付けは、機構の直接融資業務の対象である。

問 5 機構は、団体信用生命保険に係る業務を行っている。

【解答】問 1：×（証券化支援業務が中心で直接融資は限定的） 問 2：○ 問 3：×（フラット 35 は長期・固定金利である） 問 4：○ 問 5：○

14. 今日のまとめ

- 機構は民間金融機関の支援（証券化支援）が業務の中心
- フラット 35 は長期・固定金利で本人・親族居住用住宅が対象
- 直接融資は災害復興・マンション共用部分の改良・財形住宅等に限定される
- 団体信用生命保険・住宅融資保険も機構の業務の一つ

次回第8回は「景品表示法」を学習します。不動産広告の表示規制を扱います。